

Annual Report

รายงานประจำปี 2560

CRYSTAL

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท



สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 27 เมษายน 2561

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2560 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,190.44 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7447 บาท ซึ่งปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 2.70 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 4,306.53 ล้านบาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 380.76 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 90.63 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 290.13 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้ขึ้นจากเงินลงทุน 105.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 185.00 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2560 จำนวนทั้งสิ้น 0.7237 บาทต่อหน่วย และคืนทุนจำนวนทั้งสิ้น 0.0363 บาทต่อหน่วย

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 SCB Economic Intelligence Center (“อีไอซี”) ประเมินภาพรวมการขยายตัวประมาณ 4.0% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา (“YOY”) ภาคการส่งออกของไทยเติบโตได้ดีขึ้นอันเนื่องมาจากสถานะเศรษฐกิจโลกที่ดี ส่งผลให้ผลประกอบการของภาคเอกชนขยับฟื้นตัวขึ้น หลังจากหดตัวโดยเฉลี่ยในช่วง 3 ปีก่อนหน้า รวมถึงการผ่านพ้นช่วงไว้อาลัย และการฟื้นโทษแบนจากองค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) ก็จะทำให้กิจกรรมต่าง ๆ และการท่องเที่ยวของทั้งนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาสู่สภาวะปกติ ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในบางกลุ่มโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูงและกลุ่มผู้ซื้อรถคันแรกที่ทยอยหมดภาระการผ่อนอย่างไร้ที่ติตามการบริโภคจากทางเอกชนยังขยายตัวได้ไม่ทั่วถึง มีเพียงสินค้าและบริการซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป เช่น รถยนต์นั่งที่ยังเติบโตได้ดี ในขณะที่สินค้าจำเป็นซึ่งสะท้อนถึงกำลังซื้อของครัวเรือนส่วนใหญ่กลับชะลอตัว

อีไอซี มองเศรษฐกิจไทยปี 2561 ยังคงเติบโตต่อเนื่องที่ประมาณ 4.0% YOY ตามกำลังซื้อจากต่างประเทศและการลงทุนที่ฟื้นตัว ด้วยพื้นฐานเศรษฐกิจโลกที่ยังคงแข็งแกร่งและความเสี่ยงต่อภาวะเศรษฐกิจถดถอยในประเทศที่สำคัญมีน้อยลง อีกทั้งภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้าของไทยจึงจะยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในปีนี้ การลงทุนภาคเอกชนมีการขยายตัวในส่วนของเครื่องมือเครื่องจักรเป็นสำคัญตามการผลิตเพื่อส่งออก โดยเฉพาะสินค้าในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าการส่งออกมากที่สุดของประเทศ เนื่องจากไทยเป็นหนึ่งในฐานการผลิตหลักเพื่อส่งออกที่สำคัญของโลก นอกจากนี้ยังมีสัญญาณการขยายการลงทุนต่าง ๆ ซึ่งสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ เช่น การขยายสาขาและการเพิ่มช่องทางจำหน่ายออนไลน์ของกลุ่มค้าปลีกขนาดใหญ่ การลงทุนในเทคโนโลยีของบริษัทต่าง ๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพและปรับธุรกิจเข้าสู่ยุคดิจิทัล เช่น การพัฒนาแพลตฟอร์ม ระบบโลจิสติกส์ บริการด้าน

การเงินออนไลน์ และการลงทุนในระบบฐานข้อมูลขนาดใหญ่ (Big data) นอกจากนี้การลงทุนภาคเอกชนยังมีปัจจัยบวกเพิ่มเติมจากการขยายตัวจาก การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยเฉพาะความชัดเจนของโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ที่เพิ่มขึ้นหลังพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกผ่านการอนุมัติให้เป็นกฎหมายซึ่งคาดการณ์ว่าจะเป็นตัวแปรสำคัญที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2561 เติบโตได้สูงกว่าที่คาด อีกทั้งประเด็นความกังวลเรื่องการขาดแคลนแรงงานต่างด้าวก็ได้คลี่คลายลงไปภายใต้การเลื่อนการบังคับใช้บทลงโทษใหม่จากเดิมวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็น 1 กรกฎาคม 2561 รวมถึงมีการปรับลดบทลงโทษลง ทั้งการลดเพดานค่าปรับ และการยกเลิกโทษจำคุก

การใช้จ่ายของผู้บริโภคในประเทศยังคงขยายตัวต่อเนื่องแต่มีแนวโน้มกระจุกตัว การบริโภคในประเทศมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้สูงเป็นสำคัญ สะท้อนจากยอดขายสินค้าคงทนโดยเฉพาะรถยนต์นั่งที่มีอัตราการเติบโตสูง อย่างไรก็ตามการใช้จ่ายของผู้บริโภคยังมีแนวโน้มกระจุกตัวสะท้อนจากการบริโภคในกลุ่มสินค้าไม่คงทนยังคงขยายตัวต่ำ เห็นได้จากรายจ่ายในสินค้าจำเป็นอย่างอาหารและเครื่องใช้ที่ชะลอตัว อันเป็นผลมาจากอัตราการว่างงานที่ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อีกทั้งราคาสินค้าเกษตรที่ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่องและรายได้ที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก ประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและการปรับมาตรการควบคุมสินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล ส่งผลให้แนวโน้มกำลังซื้อภาคครัวเรือนยังมีข้อจำกัด ภาคธุรกิจที่ต้องพึ่งพาผู้บริโภคในประเทศเป็นหลักอาจต้องเผชิญกับภาวะกำลังซื้อที่ไม่ได้เติบโตสูงมาก ซึ่งอาจทำให้การบริโภคในประเทศมีแนวโน้มกระจุกตัวในกลุ่มสินค้าที่พึ่งพาผู้มีรายได้สูง อย่างไรก็ตามภาครัฐได้มีการออกมาตรการเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยบางกลุ่มแล้ว คาดว่าจะสามารถช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายได้ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่า 3 หมื่นบาทต่อปีได้ เช่น การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ โครงการประชารัฐสวัสดิการ (บัตรสวัสดิการแห่งรัฐระยะที่ 1) และโครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (บัตรสวัสดิการแห่งรัฐระยะที่ 2)

ความเสี่ยงในภาคการส่งออกมีมากขึ้น อีไอซีมองว่าภาคการส่งออกมีความเสี่ยงสูงเพิ่มขึ้นใน ปี 2561 จากค่าเงินบาทในปัจจุบันที่มีแนวโน้มแข็งค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับประเทศคู่ค้าสำคัญ เนื่องจากการไหลเข้าของเงินทุนเคลื่อนย้ายสู่กลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่รวมถึงประเทศไทย โดยการแข็งค่าของเงินบาทนั้นจะกระทบโดยตรงต่อกำไรในรูปแบบเงินบาทของผู้ส่งออก โดยเฉพาะธุรกิจสินค้าเกษตร เนื่องจากผู้ประกอบการมีส่วนการนำวัตถุดิบนำเข้ามาผลิต จึงไม่ได้รับประโยชน์จากเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น และอัตราส่วนกำไรไม่สูงมากนักทำให้ความเสี่ยงต่อกำไรในภาพรวมมีมากกว่าธุรกิจอื่น หากไม่ได้ทำการปิดความเสี่ยงด้านค่าเงิน อีกทั้งค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นนี้อาจกระทบความสามารถในการแข่งขันของสินค้าในกลุ่มดังกล่าวเนื่องจากเป็นสินค้าที่ถูกทดแทนได้ง่าย นอกจากนี้สหรัฐฯ ยังได้เริ่มดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าในบางสินค้าแล้ว และยังมีแนวโน้มที่จะมีมาตรการออกมาเพิ่มเติม รวมไปถึงความเสี่ยงที่สถานการณ์จะบานปลายไปเป็นสงครามทางการค้าระหว่างประเทศหากมีมาตรการตอบโต้จากประเทศที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่สำคัญต่อการคาดการณ์การเติบโตของมูลค่าส่งออกที่ 5.0%

อีไอซี มองอัตราดอกเบี้ยนโยบายนิ่งตลอดปีที่ 1.5% ตามที่การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ณ วันที่ 28 มีนาคม 2561 มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.5% เพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อให้สูงขึ้น เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจยังคงมีลักษณะกระจุกตัวและแรงกดดันจากเงินเฟ้อก็ยังอยู่ใน

ระดับต่ำ โดยอีไอซีมองว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะปรับเพิ่มขึ้นเพียงช้า ๆ อย่างไรก็ตามก็มีความเป็นไปได้ที่ กนง. จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเมินข้อมูลที่มีว่า ปัญหาเสถียรภาพระบบการเงินจากภาวะการเงินในระดับผ่อนคลายเป็นประเด็นที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจมากกว่า เมื่อเทียบกับอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้การปรับขึ้นดอกเบี้ยจะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปและจะมีการสื่อสารล่วงหน้า เพื่อให้ภาคธุรกิจและครัวเรือนสามารถปรับตัวต่อภาวะการเงินที่จะทยอยตึงตัวขึ้นได้อย่างเหมาะสม

ในปี 2560 ฝ่ายวิจัยบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด พบว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลอยู่ที่ร้อยละ 96 โดยพื้นที่กรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงสุดเนื่องจากมีไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าจำนวนมากที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างสูง รองลงมาคือพื้นที่ใจกลางเมืองและพื้นที่รอบใจกลางเมือง โดยในทุกทำเลยังคงมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่สูงเช่นกัน โดยในอนาคตพื้นที่ค้าปลีกยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-use จึงตอบโจทย์และมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนมากกว่าที่จะพัฒนาโครงการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังนั้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยเงินลงทุน ความรู้ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์และความมีชื่อเสียงในการพัฒนาโครงการซึ่งจะช่วยสร้างภาพลักษณ์ของโครงการและเป็น Magnet สำคัญที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จได้ รวมถึงกลยุทธ์และรูปแบบในการขายสินค้าและบริการรวมทั้งใช้ข้อมูลในการช่วยวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อสินค้าและบริการเพื่อนำเสนอโปรโมชันได้ตรงกับไลฟ์สไตล์และความต้องการของผู้บริโภคจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถอยู่รอดได้ในธุรกิจค้าปลีกนี้

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก SCB Economic Intelligence Center (EIC) และ Colliers International Research
<https://www.scbeic.com/th/detail/product/4581>
<http://www.colliers.com/en-th/thailand/insights/quarterly-reports>

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท	1
1 ข้อมูลกองทุนรวม CRYSTAL	2
2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	4
2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	4
2.2 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม	5
2.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์	6
3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่ง	8
4 ปัจจัยความเสี่ยง	17
5 ข้อพิพาททางกฎหมาย	31
6 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	33
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	34
7 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	35
7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	35
7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น	36
7.3 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล	36
8. โครงสร้างการจัดการ	38
8.1 บริษัทจัดการ	38
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	50
8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์	51
8.4 คณะกรรมการลงทุน	54
8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้	55
8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	56
9 การกำกับดูแลกิจการ	56
9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	56
9.2 การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน	58
9.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	58
9.4 การคัดเลือกผู้บริหารทรัพย์สิน	59
9.5 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารทรัพย์สิน	59
9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	59
9.7 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	60

9.8 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น	60
9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	61
9.10 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	63
10 ความรับผิดชอบต่อสังคม	63
11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	63
12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	64
12.1 รายการระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ	64
12.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์	64
12.3 รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	64
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	
12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)	65
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	66
13 ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	67
13.1 ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	67
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
13.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	67
13.3 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน	69
13.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	70
13.5 ข้อมูลเกี่ยวกับการกักเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	70
13.6 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม	70
13.7 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	71
13.8 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นลงทุน	71
14 รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	72
15 งบการเงิน	77

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

1 ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 27 มิถุนายน 2556 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 27 มิถุนายน 2556)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	การลงทุนครั้งแรก – หน่วยลงทุน 390,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.60 บาท รวม 4,134,000,000 บาท
หลังลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	หน่วยลงทุน 390,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.5637 บาท รวม 4,119,834,000 บาท
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	การลงทุนครั้งแรก – กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2556 ตามหนังสือที่ กตต.จท. 1163/2556 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2556 ถึงวันที่ 17 มิถุนายน 2556 ในราคาหน่วยละ 10.60 บาท กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2556 ตามหนังสือเลขที่ จท. 222/2556 และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด
วัตถุประสงค์การลงทุน	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. **โครงการเดอะคริสตัล** เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมิวนิตีมอลล์ (Community Mall) แห่งแรกบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ศูนย์ทำความสะอาดรถยนต์ และร้านค้าขนาดเล็กที่ตั้งไว้ในจุดที่ลูกค้าเดินผ่าน (Kiosk) โครงการ เดอะคริสตัลเฟส 1 เปิดดำเนินการในเดือนธันวาคมปี 2550 และเฟส 2 ในเดือนตุลาคมปี 2554 ทั้งนี้ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586) รวมถึงการเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 159 คัน และการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 223 คัน (รวมที่จอดรถทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเท่ากับ 382 คัน) จากบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ เดอะคริสตัลจากบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด
2. **โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์** เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และศูนย์รวมวัสดุตกแต่งและการออกแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชีย โครงการตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) ภายในศูนย์ประกอบด้วยร้านสินค้าตกแต่งบ้านชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ ศูนย์นิทรรศการและการประชุม ตลอดจนร้านค้าย่อย (Kiosk) โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์เฟส 1 เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2552 และเฟส 2 ในเดือนมกราคม ปี 2554 ทั้งนี้ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586) รวมถึงการเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 384 คัน และการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 220 คัน (รวมที่จอดรถทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเท่ากับ 604 คัน) จากบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์จากบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตามกองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ข้างต้นกลุ่มเค.อี. แลนด์ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.7237 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินคืนทุนจำนวน 0.0363 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายเงินปันผล

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 มีนาคม 2560	0.1930	24 พ.ค. 2560
วันที่ 1 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	0.1930	30 ส.ค. 2560
วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560	0.1930	27 พ.ย. 2560
วันที่ 1 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	0.1447	2 มี.ค. 2561

การจ่ายคืนทุน

ครั้งที่	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินคืนทุน
1	0.0363	2 มี.ค. 2561

2.2 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

2.2.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

กองทุนรวม	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท	4,323,205,662	4,190,442,870	10.7447

ชื่อโครงการ	โครงการเดอะ คริสตัล ("The Crystal")	โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ("CDC")
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคาร บางส่วนของศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภท คอมมิวนิตีมอลล์	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคาร บางส่วนของศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และศูนย์ รวมวัสดุตกแต่งและการออกแบบครบวงจร
ที่ตั้ง	เลขที่ 197,199,201,203 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10240	เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
รายได้ในรอบ ระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2560	380,760,024 บาท	
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด	
มูลค่าตลาดที่ได้รับ จากการสอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	1,616,000,000 บาท	2,496,000,000 บาท
วันที่สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2560	
ระยะเวลาที่ใช้ในการ คำนวณ เพื่อหามูลค่าของแต่ละ โครงการ	ประมาณ 25 ปี 6 เดือน	
วิธีการสอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	

2.2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทาง การจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุน ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าเหมางานระบบกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าเหมางานระบบในการเป็นผู้ให้บริการทั่วไปและบริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเดอะ คริสตัล ("The Crystal") และโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ("CDC") โดยผู้เช่าเหมางานระบบจะเป็นผู้เข้าทำสัญญาบริการโดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บเงินประกันการบริการ ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคตามสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ ในขณะเดียวกัน ผู้เช่าเหมางานระบบจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในโครงการเป็นส่วนใหญ่ตามที่ได้มีการตกลงไว้กับกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยและการชำระค่าสาธารณูปโภคให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคโดยตรง ทั้งนี้ ผู้เช่าเหมางานระบบจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเหมางานระบบให้แก่กองทุนรวมในลักษณะที่เป็นทั้งค่าตอบแทนคงที่และค่าตอบแทนผันแปร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งโครงสร้างการทำสัญญาเช่าเหมางานระบบดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนมากขึ้น และลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนสาธารณูปโภค

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนกองทุนรวมจะให้สิทธิกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางในการใช้พื้นที่ในการหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เช่น การจัดงานแสดงหรือเปิดตัวสินค้า นิทรรศการ การติดป้ายโฆษณา และกิจกรรมต่างๆ ด้วยต้นทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง ซึ่งเป็นลักษณะการหารายได้ที่กองทุนรวมไม่มุ่งเน้นแต่จะช่วยเป็นการโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นที่รู้จักและมีผู้มาใช้บริการมากขึ้น โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจ่ายค่าตอบแทนในการใช้สิทธิบนพื้นที่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในอัตราคงที่ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

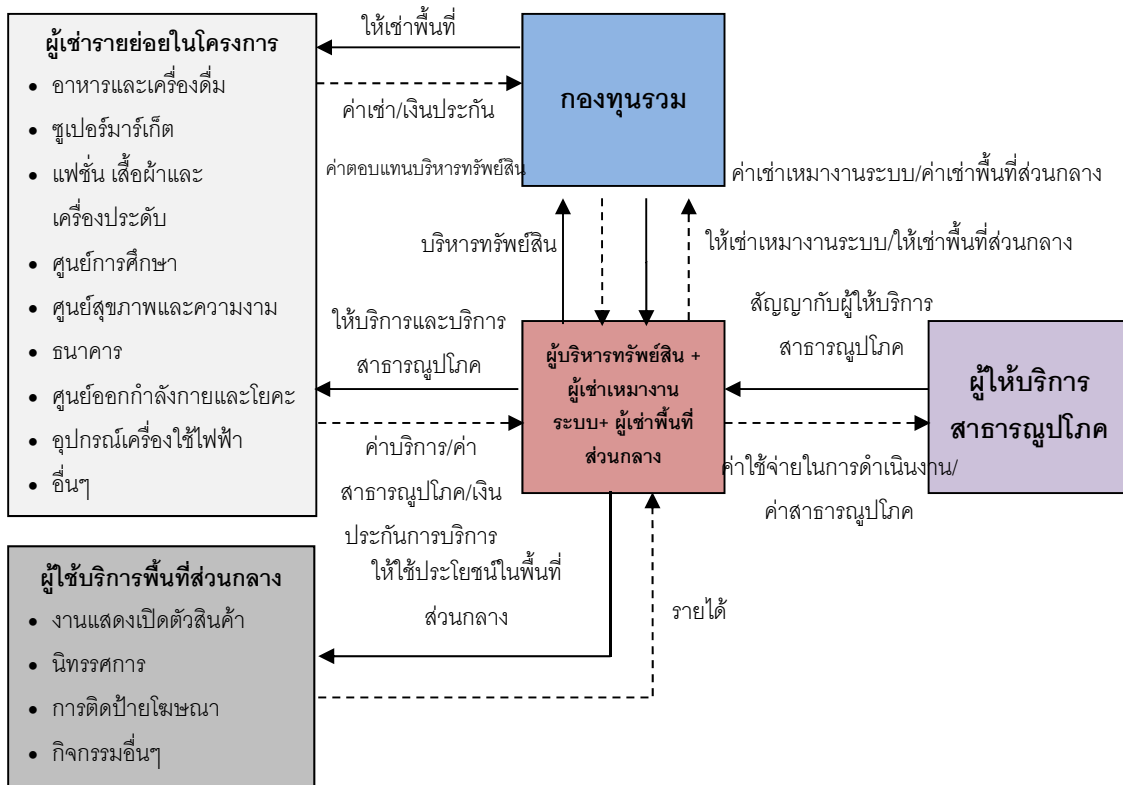
ในช่วง 24 มิถุนายน 2560 - 23 มิถุนายน 2561 โดยค่าตอบแทนต่างๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด ("เคอีอาร์") ในฐานะผู้เช่าเหมางานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

ค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากเคอียอร์	สัญญาที่เกี่ยวข้อง ¹	ค่าตอบแทนสำหรับโครงการ The Crystal	ค่าตอบแทนสำหรับโครงการ CDC	งวดชำระ
ค่าเช่างานระบบคงที่	สัญญาเช่าเหมางานระบบ	470,283 บาทต่อเดือน	992,040 บาทต่อเดือน	รายเดือน
ค่าเช่างานระบบผันแปร		ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าบริการส่วนกลางและรายได้เบ็ดเตล็ดที่ทางผู้เช่าเหมางานระบบอาจเรียกเก็บเป็นครั้งคราวจากผู้เช่ารายย่อย (เช่น การซ่อมแซมวัสดุ อุปกรณ์ในพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย) ในพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าลงทุน		รายเดือน
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง ²	533,457 บาทต่อเดือน	1,124,235 บาทต่อเดือน	รายเดือน

หมายเหตุ: สัญญาเช่าเหมางานระบบและสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางมีอายุ 1 ปี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาดังกล่าว ค่าเช่างานระบบคงที่และค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ในทุกครั้งที่มีการต่อสัญญา

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุน



3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งปี 2560

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2560 มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 4.0 โดยตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น หลังจากประเทศไทยผ่านช่วงเวลาแห่งการสูญเสียและเศรษฐกิจในปี 2559 ที่ผ่านมา โดยเฉพาะในไตรมาส 4 ที่เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการ “ช้อปช่วยชาติ” ซึ่งช่วยกระตุ้นให้ผู้มีรายได้ระดับกลางถึงระดับสูงมีการจับจ่ายมากขึ้นเพื่อสามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้นอกจากมาตรการช้อปช่วยชาติแล้ว ด้านกระทรวงพาณิชย์ ได้จัดโครงการ “รวมใจ เพิ่มสุข ช้อปสนุก ลดรับปีใหม่” เพื่อช่วยกระตุ้นการบริโภคมากยิ่งขึ้น ประกอบกับบรรยากาศของช่วงเทศกาลในปลายปี ทำให้ผู้ประกอบการต่างก็เร่งจัดกิจกรรม เอ็นท์ต่าง ๆ รวมทั้งจัดรายการโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นให้ผู้บริโภคมีการจับจ่ายใช้สอยมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2560 โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายของปีขยายตัวเป็นบวก จากรายงานของฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในปี 2560 เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 7.88 ล้านตารางเมตร โดยศูนย์การค้ามีส่วนมากที่สุดในตลาดค้าปลีกคิดเป็นร้อยละ 58 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 4.6 ล้านตารางเมตร และคาดว่ายังคงมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

อย่างไรก็ตามเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกรวดเร็ว รวมทั้งการเข้ามาของธุรกิจ e-commerce และการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์มากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัวและกลยุทธ์ในการขายมากยิ่งขึ้น ดังจะเห็นได้จากผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกรายใหญ่ได้หันมาทำการปิดปรับปรุงศูนย์การค้า รวมทั้งปรับเปลี่ยนร้านค้าต่าง ๆ ให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่มากขึ้น นอกจากนี้การปรับส่วนผสมของผู้เช่าในโครงการโดยเน้นผู้เช่าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค รวมทั้งให้ประสบการณ์ใหม่ ๆ นั้น เป็นปัจจัยที่สามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาซื้อสินค้าและใช้บริการได้ ทั้งยังเป็นการช่วยเพิ่มทราฟฟิคให้กับศูนย์การค้าได้อีกด้วย

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

การเติบโตของกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมและศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มีแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอลงหลังจากที่มีการเติบโตแบบก้าวกระโดดในช่วง 5 -10 ปีที่ผ่านมา จนทำให้กลุ่มคอมมูนิตีมอลล์สามารถครองส่วนแบ่งตลาดได้เป็นลำดับ 2 รองจากศูนย์การค้าในปี 2557 สำหรับในปี 2560 จากรายงานฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด พบว่าอุปทานสะสมของกลุ่มคอมมูนิตีมอลล์อยู่ที่ 1.24 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4

ด้วยกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมหรือคอมมูนิตีมอลล์และกลุ่มศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มีแนวโน้มการแข่งขันสูงทำให้ผู้พัฒนาโครงการต้องมีการปรับตัวและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์อยู่เสมอ ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องสร้างความแตกต่างเพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค ที่สำคัญคือต้องเข้าใจพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคด้วยเช่นกัน ดังจะเห็นได้จากโครงการรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ที่เปิดใหม่ในปี 2560 เช่น ช่างชุ่ย ซึ่งตั้งอยู่ในย่านฝั่งธน เป็นแหล่งช้อปปิ้ง ร้านค้าอาหารการกิน และเป็นแหล่งรวมพื้นที่สร้างสรรค์ โดยมีจุดเด่นอยู่

ที่เครื่องบินลำใหญ่ในโครงการ หรือแม้แต่โครงการที่เปิดตัวอีกหนึ่งโครงการคือ ล้ง 1919 ของกลุ่มตระกูลหวังหลี ที่ในอดีตเคยเป็นท่าเรือมาก่อน ตั้งอยู่ริมน้ำเจ้าพระยาโดยเป็นโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่เน้นรูปแบบสไตล์จีนเพื่อคงรูปแบบการใช้ชีวิตและวิถีชุมชนดั้งเดิม เป็นที่น่าสังเกตว่าทั้ง 2 โครงการนี้มีความเข้าใจพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ซึ่งเป็นยุคที่เทคโนโลยีและโลกดิจิทัลเข้ามามีบทบาทเป็นอย่างมาก ดังจะเห็นได้จากรูปแบบการใช้ชีวิตในแหล่งช้อปปิ้งใหม่ ๆ ที่สามารถถ่ายรูป เซกอินเพื่อลงสื่อโซเชียลซึ่งเป็นรูปแบบพฤติกรรมที่แพร่หลายในปัจจุบัน ดังนั้นโครงการที่สร้างความแตกต่างและมีจุดเด่นใหม่ ๆ ย่อมดึงดูดผู้บริโภคได้ไม่ยาก นอกเหนือไปจาก 2 โครงการที่กล่าวมาแล้วนั้น ยังมีโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่เปิดให้บริการในปี 2560 ได้แก่ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ในย่านพระโขนง โครงการสตเดียมวัน ซึ่งเป็นศูนย์รวมค้าปลีกกีฬาและไลฟ์สไตล์ของผู้ที่ชื่นชอบกีฬาและการออกกำลังกาย เป็นต้น

อย่างไรก็ดีเนื่องจากการแข่งขันที่สูง ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างและจุดเด่นของโครงการอยู่เสมอเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ เช่นการจัดกิจกรรมและอีเวนท์ต่าง ๆ หมุนเวียนกันไปเพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และเป็นจุดดึงดูดผู้บริโภคให้มาร่วมกิจกรรมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับผู้บริโภคนั้น สามารถทำให้เกิดการเข้ามาใช้บริการซ้ำได้ ซึ่งถือเป็นการรักษฐานลูกค้าให้อยู่กับโครงการได้ ทั้งยังเป็นโอกาสในการขยายฐานลูกค้าใหม่ได้อีกด้วย นอกจากนี้องค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญอันจะทำให้โครงการรูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประสบความสำเร็จได้ย่อมต้องใช้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้พัฒนาโครงการด้วยเช่นกัน ดังนั้นย่อมเป็นเรื่องที่ทำนายสำหรับผู้พัฒนาโครงการรายใหม่ที่จะสามารถทำให้โครงการประสบความสำเร็จ

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) คาดการณ์ว่ากลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภคสมัยใหม่หรือกลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ตในไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง แต่ด้วยภาวะการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นทำให้เห็นสัญญาณชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากภาพรวมของตลาดในช่วง 2549 - 2556 ที่เคยเติบโตสูงถึงร้อยละ 8-9 ต่อปี หากในช่วง 2557-2560 ที่ผ่านมา การเติบโตเริ่มชะลอตัวลงมาอยู่ที่ร้อยละ 5 ต่อปี อันเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังปัจจัยหลักมาจากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นซึ่งเห็นได้จากยอดขายสาขาเดิมที่ชะลอตัวลงมาอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนให้เห็นว่าการเติบโตในช่วงที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการขยายสาขาใหม่เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม EIC คาดว่าในช่วง 2562-2564 ตลาดค้าปลีกกลุ่มนี้ยังมีแนวโน้มเติบโตได้แต่ไม่สูงเท่าในอดีต โดยคาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี เนื่องจากการขยายสาขาเป็นไปอย่างระมัดระวังมากขึ้นทั้งในด้านของทำเลและโมเดลธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ในปี 2560 โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายหันมาปรับปรุงสาขาเดิมที่มีอยู่พร้อมทั้งขยายช่องทางจำหน่ายสินค้าออนไลน์ที่มีความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น ทั้งนี้ผู้ประกอบการกลุ่มธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตเน้นเปิดสาขาใหม่และมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อที่ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า “ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์” และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) มากขึ้น เช่น เทสโก้โลตัส เอกซ์เพรส มินิ บิ๊กซี แม็กซ์แวลูทันใจ และที่

อปส์เดลี เป็นต้น ด้วยสถานะตลาดที่มีการแข่งขันที่รุนแรงทำให้ผู้ประกอบการได้หันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบในการเปิดสาขาใหม่มากขึ้น เช่นกลุ่มเซ็นทรัลกรุ๊ป ได้พัฒนารูปแบบโมเดลที่อปส์เดลี โดยเน้นขยายสาขาในพื้นที่ตำบลมากขึ้นซึ่งจะเน้นตำบลที่มีศักยภาพที่อยู่ในอำเภอหลักของแต่ละจังหวัดเป็นหลัก หรือแม้แต่กลุ่มบิ๊กซีเองที่เริ่มมีการทดลองใช้รถจำหน่ายสินค้าสะดวกซื้อมินิบิ๊กซี วิ่งขายของตามหมู่บ้าน เพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้และครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่างๆ ให้มากที่สุด ทั้งยังคงขยายสาขาที่เน้นรูปแบบเป็นร้านอิมสะดวกที่มีอาหารปรุงสดและเครื่องดื่มในราคาที่เหมาะสมเพื่อตอบสนองของกลุ่มลูกค้าได้ทุกกลุ่ม

EIC มองว่าการขยายสาขาร้านค้าปลีกกลุ่มร้านสะดวกซื้อในไทยยังมีแนวโน้มเติบโตได้แต่ผู้ประกอบการจะพิจารณาเลือกทำเลและโมเดลธุรกิจอย่างระมัดระวังมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายสาขาในกรุงเทพฯ ที่เริ่มมีความหนาแน่นของร้านค้าสูงและมีการแข่งขันในแต่ละพื้นที่มาก ทำให้ผู้ประกอบการบางรายใช้กลยุทธ์การเป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการขยายสาขาตามคอนโดมิเนียม และการเปิดสาขาบริเวณสถานีรถไฟใต้ดินที่มีผู้คนสัญจรเป็นจำนวนมาก ขณะที่ตลาดต่างจังหวัดยังมีพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขยายสาขา โดยเฉพาะจังหวัดเมืองรอง

ธุรกิจอี-คอมเมิร์ซ (e-Commerce)

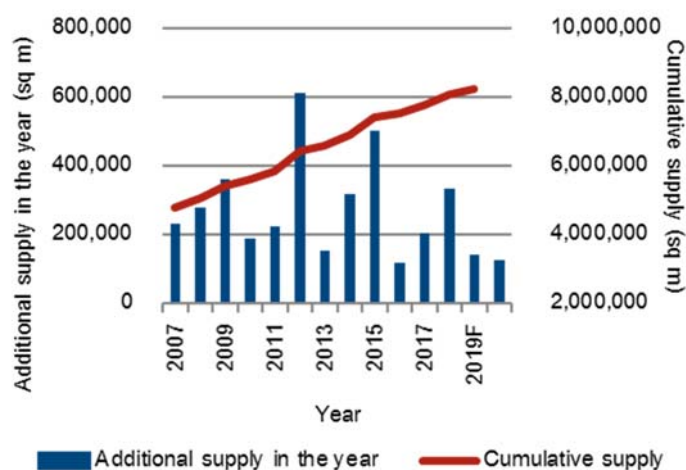
ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา นั้น พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยผู้บริโภคเริ่มหันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น สำหรับในปี 2561 นี้มีความเป็นไปได้ว่ารูปแบบในธุรกิจ e-commerce ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อประเทศไทยกำลังเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบตามนโยบาย “ไทยแลนด์ 4.0” ของภาครัฐ ดังนั้นรูปแบบธุรกิจยุคดิจิทัลนี้จะเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัวและปรับกลยุทธ์สำหรับช่องทางการจำหน่ายสินค้าและบริการทางออนไลน์เพื่อสร้างยอดขายเพิ่มขึ้น ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่มีช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์เป็นของตัวเอง เช่น กลุ่มเซ็นทรัลกรุ๊ป กลุ่มเดอะมอลล์กรุ๊ป รวมทั้งธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตอย่างเทสโก้โลตัส บิ๊กซี และเมคโคร ซึ่งผู้ประกอบการเหล่านี้ได้เล็งเห็นความสำคัญของการเพิ่มสัดส่วนยอดขายทางออนไลน์เช่นเดียวกัน

การซื้อสินค้าออนไลน์ที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นมีผลทำให้ผู้พัฒนาศูนย์การค้าจำเป็นต้องนำเสนอประสบการณ์ใหม่ๆ ให้แก่ผู้บริโภค เพื่อดึงดูดให้ผู้บริโภคออกมาซื้อสินค้าที่ศูนย์การค้า ปัจจุบัน ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับการบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ความบันเทิง และประสบการณ์ใหม่ๆ ดังนั้น ผู้พัฒนาศูนย์การค้า จึงดำเนินการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในโครงการของตนให้มีการผสมผสานกันระหว่างพื้นที่ค้าปลีกและกิจกรรมเพื่อความบันเทิง (Retailtainment)

สำหรับธุรกิจค้าปลีกค้าปลีกในกลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อนั้นแม้ว่าช่องทางออนไลน์จะเข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของผู้บริโภคมากขึ้น แต่ช่องทางหลักในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงผ่านทางร้านค้า จากการสำรวจของ EIC พบว่าผู้บริโภคที่เคยซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ประมาณร้อยละ 33 นิยมซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคเป็นประจำ โดยมีสาเหตุหลักในการซื้อมาจากราคาและโปรโมชั่นที่ดึงดูดใจและซื้อเพราะ

ความสะดวกสบาย อย่างไรก็ตามการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคผ่านช่องทางออนไลน์ของผู้บริโภคไทยยังคงไม่บ่อยครั้งนักสะท้อนให้เห็นว่าร้านค้ายังคงเป็นช่องทางหลักสำหรับการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตามผู้บริโภคมีแนวโน้มที่นิยมค้นคว้าข้อมูลและเลือกซื้อสินค้าจากหลากหลายช่องทางควบคู่กันมากขึ้น ดังนั้นการพัฒนาช่องทางออนไลน์ควบคู่กับร้านค้า (omni-channel) ยังคงเป็นกลยุทธ์ที่มีความสำคัญสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก

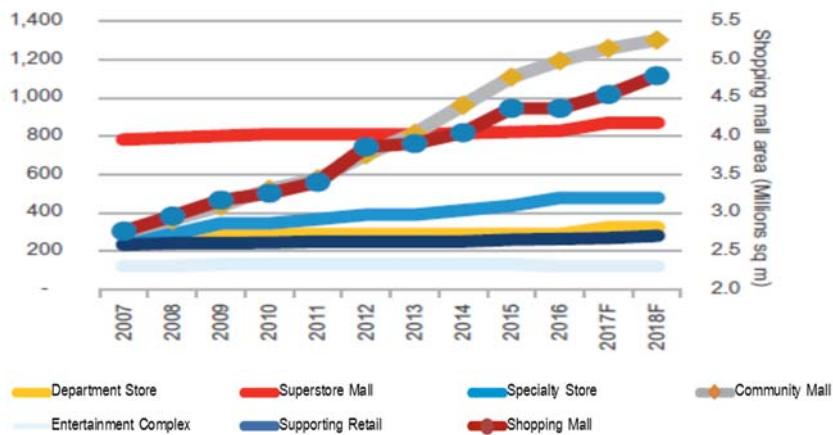
ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ
ภาพแสดงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสม ณ ไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา: Colliers International Research

จากรายงานของฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด พบว่าพื้นที่ค้าปลีกรวมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ประมาณ 7.88 ล้านตารางเมตร เติบโตเพิ่มขึ้นประมาณ 0.34 ล้านตารางเมตร หรือเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.51 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยเมื่อพิจารณาพื้นที่เปิดใหม่ในช่วงปี 2560 จะเป็นพื้นที่ของศูนย์การค้าประมาณร้อยละ 78 รองลงมาคือคอมมูนิตีมอลล์ ร้อยละ 14 ตามมาด้วยพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 และไฮเปอร์มาร์เก็ตร้อยละ 2 จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีแนวโน้มเติบโตแซงคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งในปัจจุบันได้ชะลอตัวการเปิดโครงการลงหลังจากที่มีกระแสการเปิดโครงการคอมมูนิตีมอลล์ต่อเนื่องกันหลายโครงการในช่วง 4 - 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการ (Developer) ให้ความสำคัญกับรูปแบบศูนย์การค้าที่มีรูปแบบพื้นที่ขนาดใหญ่ที่รวมบริการและร้านค้าที่สามารถรองรับคนทุกเพศทุกวัยไว้ในพื้นที่เดียวกันเพื่อยังคงเน้นการให้บริการที่ครบวงจร (one-stop service) จึงมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในการพัฒนา

ภาพแสดงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ แยกตามรายประเภท ณ ครึ่งปีแรก 2560

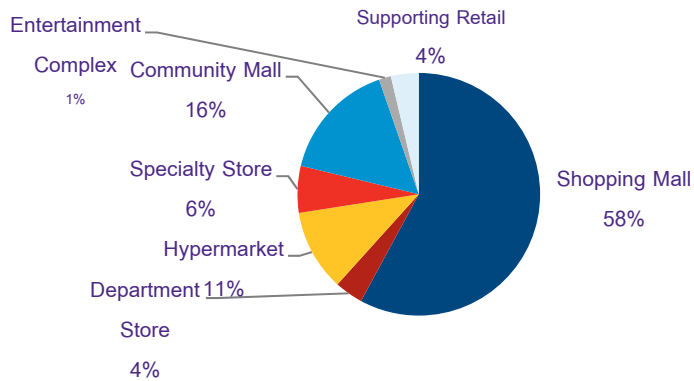


ที่มา: Colliers International Research

หมายเหตุ: F คือการประมาณการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 - 2561

ศูนย์การค้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่อุปทานสะสมในปี 2560 ครึ่งปีแรกอยู่ที่ประมาณ 4.45 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 58 จากพื้นที่อุปทานทั้งหมด ในขณะที่รองลงมาได้แก่ คอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและเริ่มมีการชะลอตัวลงของอุปทานใหม่หลังจากที่มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา จนทำให้มีส่วนแบ่งการตลาดขึ้นมาเป็นอันดับ 2 รองจากศูนย์การค้าในปี 2557 อย่างไรก็ตามก็เป็นที่เห็นได้ชัดเช่นกันว่า ศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์มีการเติบโตเพิ่มขึ้นตลอดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 2.76 ล้านตารางเมตรในปี 2550 และคาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมาเป็น 4.62 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67 ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ในปี 2550 มีพื้นที่ประมาณ 0.30 ล้านตารางเมตรในปี 2550 และคาดว่าจะ ณ สิ้นปี 2560 จะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมาเป็น 1.42 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 0.94 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 315 ซึ่งถือเป็นการเติบโตแบบก้าวกระโดดเป็นอย่างมากสำหรับคอมมูนิตีมอลล์ ดังนั้นจึงมีแนวโน้มของการชะลอตัวลงสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภทนี้ เนื่องจากว่าหากเทียบพื้นที่โครงการด้วยกันแล้ว โครงการศูนย์การค้าซึ่งมีพื้นที่ขนาดใหญ่และมีรูปแบบร้านค้าและบริการที่หลากหลายกว่าสามารถรองรับและตอบสนองของความต้องการของผู้บริโภคได้มากกว่าย่อมมีแรงดึงดูดลูกค้าได้มากกว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ประกอบกับโครงการคอมมูนิตีมอลล์ที่ประสบความสำเร็จมีน้อย ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการหากไม่มีความชำนาญ ไม่มีประสบการณ์ในด้านการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทคอมมูนิตีมอลล์นี้ด้วยแล้ว การที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จย่อมเป็นไปได้ยาก ในขณะที่รูปแบบพื้นที่ค้าปลีกประเภทอื่น ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า (Department store) สเปเชียลตี้ สโตร์ (Specialty store) เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ (Entertainment complex) และ พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting retail) มีแนวโน้มการเติบโตค่อนข้างคงที่

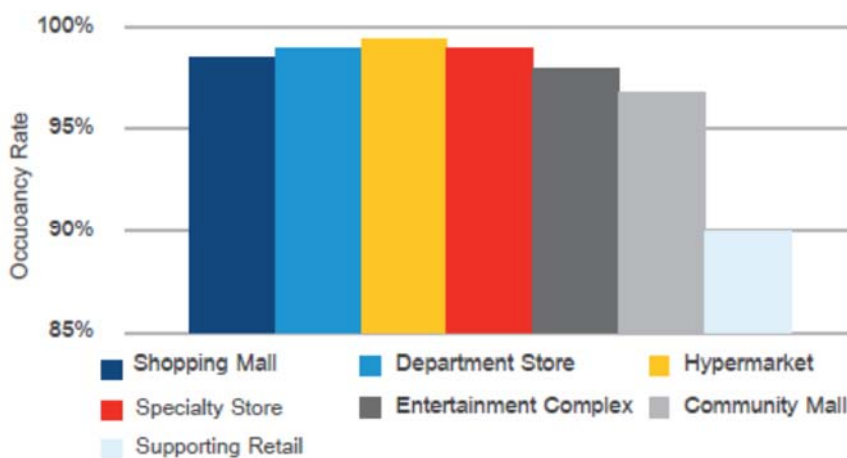
ส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2560



ที่มา: Colliers International Research

เมื่อพิจารณาส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2560 พบว่า ศูนย์การค้ามีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 รองลงมาคือ คอมมูนิตีมอลล์ ร้อยละ 16 ตามมาด้วยไฮเปอร์มาร์เก็ตและห้างสรรพสินค้า คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 และ ร้อยละ 4 ตามลำดับ

อัตราการเช่าเฉลี่ยแยกตามรายละเอียดประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ครึ่งปีแรก 2560



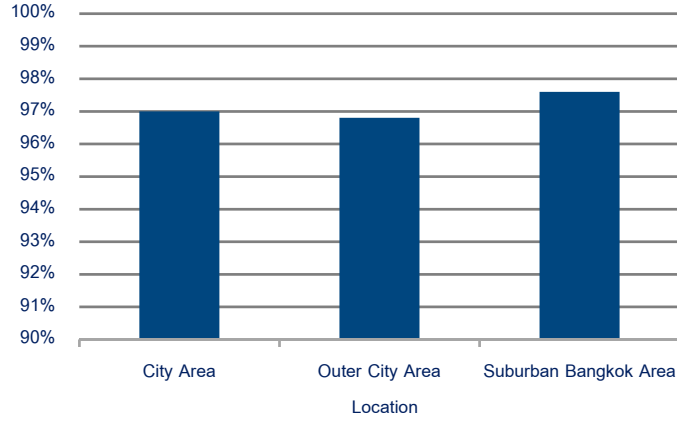
ที่มา: Colliers International Research

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในช่วงครึ่งปีแรก 2560 อยู่ที่ร้อยละ 96 เมื่อพิจารณาแยกตามรายละเอียดประเภทพื้นที่ค้าปลีก พบว่าไฮเปอร์มาร์เก็ตมีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 98 เนื่องจากมีลักษณะแบบ Own-occupied เช่นเดียวกับสเปเชียลตี้ สโตร์ (Specialty Store) ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ และเอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ (Entertainment Complex) ที่มีลักษณะแบบ Own-occupied จึงทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างสูง

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยโดยแยกตามทำเลที่ตั้งของพื้นที่ค้าปลีก จากรายงานของฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด พบว่า ณ สิ้นปี 2560 อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีอัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 โดยพื้นที่กรุงเทพมหานครมีอัตรา

การเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดเนื่องจากมีไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าจำนวนมากที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างสูง รองลงมาคือพื้นที่ใจกลางเมืองและพื้นที่รอบใจกลางเมือง ตามลำดับ

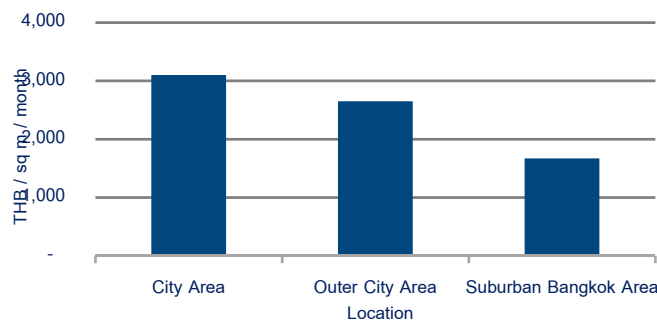
อัตราการเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 2560



ที่มา: Colliers International Research

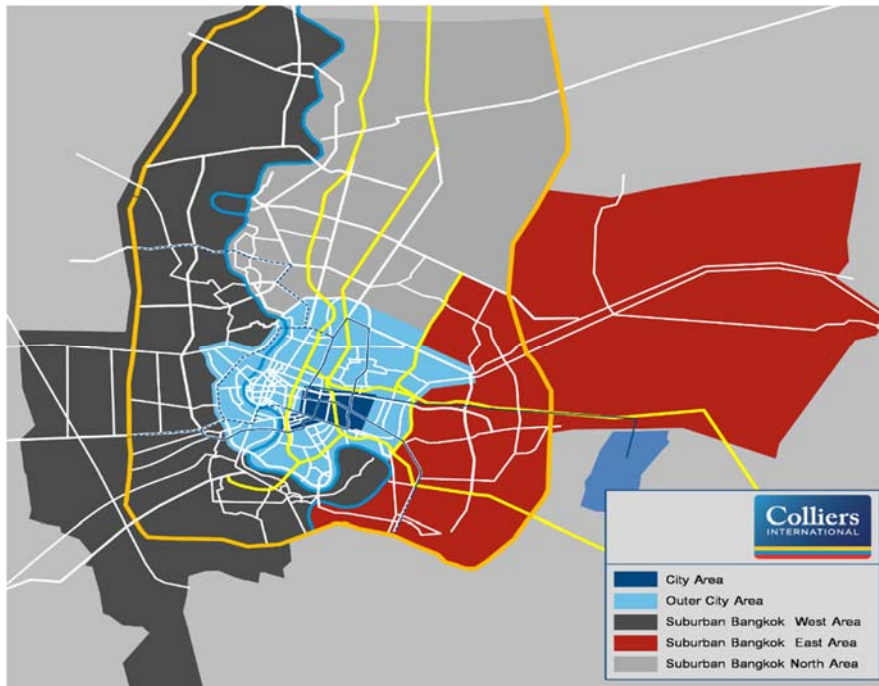
ณ สิ้นปี 2560 ราคาเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบยังคงมีความใกล้เคียงกับไตรมาส 3 ปี 2560 โดยที่พื้นที่ค้าปลีกในย่านพื้นที่ใจกลางเมือง (City Area) มีราคาเช่าเฉลี่ยสูงสุดมากกว่า 3,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากอยู่ในย่านที่ถือได้ว่าเป็น prime area อีกทั้งบางศูนย์การค้ายังสามารถเข้าถึงได้โดยตรงเนื่องจากเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า จึงสามารถได้ราคาเช่าต่อตารางเมตรที่สูง ในขณะที่พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอก (Outer City Area) มีราคาเช่าเฉลี่ยน้อยที่สุด โดยมีราคาเช่าเฉลี่ยเริ่มต้นที่ประมาณ 500 บาทต่อตารางเมตร

ราคาเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 2560



ที่มา: Colliers International Research

การแบ่งพื้นที่ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



ที่มา: Colliers International Research

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2561

รายงานของฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด คาดว่าธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตร้อยละ 4 - 5 ในปี 2561 เนื่องจากจะมีการเปิดตัวของโครงการค้าปลีกรูปแบบใหม่มากขึ้น ทั้งนี้เริ่มมองเห็นสัญญาณตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 จากการเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัล มหาชัย ซึ่งถือเป็นโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก นอกจากนี้คาดการณ์ว่าในปี 2561 - 2562 จะมีโครงการธุรกิจค้าปลีกเปิดตัวเพิ่มเติม ได้แก่ 1) โครงการไอคอน สยาม ของกลุ่มสยามพิวรรธน์ ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use development ประกอบด้วย ที่พักอาศัย โรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์รวมความบันเทิง เพื่อเติมเต็มและสร้างความครบวงจรให้กับศูนย์การค้า โดยมีจุดเด่นคือทำเลที่ตั้งย่านริมน้ำเจ้าพระยา 2) โครงการเมกาบางนา เฟส 2 ของกลุ่มสยามพิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ 3) โครงการเดอะมาร์เก็ต แบงคอก ย่านราชประสงค์ของกลุ่มแพลทินัม และ 4) โครงการเกตเวย์ บางซื่อ ของกลุ่มบริษัท ทีซีซี แลนด์ ทำให้พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 9.0 ล้านตารางเมตรในปี 2562 เติบโตจากปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 14

ในปี 2561 โครงการที่คาดว่าจะมีการเปิดให้บริการนอกเหนือไปจากที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้วนั้น ได้แก่ ห้างอิกซี่ แห่งที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต บางใหญ่ และโครงการ Whizdom 101 ของกลุ่ม MQDC ซึ่งรูปแบบโครงการเป็นไลฟ์สไตล์คอมเพล็กซ์ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย สโมสร กีฬาและสุขภาพ ในย่านพระโขนง

แนวโน้มสำหรับธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 - 2565 หรือในอีก 3 - 4 ปีข้างหน้า ยังคงมีอุปทานเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นได้แก่ 1) โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use development ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยโครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงาน

คอนโดมิเนียมผสมเซอวิซอพาร์ทเมนต์ ศูนย์การเรียนรู้และพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ปี 2562 2) โครงการศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ ซึ่งจะกลายเป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 3 ในกลุ่มดิ เอ็มดีสทริค ซึ่งปัจจุบันพื้นที่สำหรับก่อสร้างโครงการได้เปิดให้เอกชนเช่าเพื่อทำเป็นไดโนซอร์ แพลนเน็ต ทั้งนี้คาดการณ์ว่า ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ จะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563) โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็น Mixed-use project ประกอบด้วยอาคารสำนักงานเกรดเอ คอนโดมิเนียม ศูนย์แสดงสินค้า พื้นที่ค้าปลีก โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2564) โครงการฟอเรทเทียส์ ของกลุ่ม MQDC บนถนนบางนา-ตราด กม.7 ซึ่งรูปแบบโครงการเป็น Mixed-use เช่นเดียวกัน ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม พื้นที่รีเทล ศูนย์สุขภาพและพื้นที่กิจกรรมสำหรับชุมชน โดยเน้นรูปแบบโครงการให้เป็นพื้นที่สีเขียวกว่า 60 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2565

นอกจากนี้ยังมีโครงการยักษ์ใหญ่และเป็นที่น่าจับตามองอีก 2 โครงการได้แก่ โครงการ Mixed-use ของกลุ่มดุสิตธานี และเซ็นทรัลกรุ๊ป ซึ่งพัฒนามบนพื้นที่ของโรงแรมดุสิตธานีเดิม ประกอบด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ด้วยทำเลศักยภาพใจกลางเมืองทั้งยังสามารถเข้าถึงได้ง่ายเนื่องจากเป็นจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ทำให้โครงการนี้จะกลายเป็นอีกหนึ่งแลนด์มาร์คในย่านสีลม และอีกหนึ่งโครงการ Mixed-use ที่น่าจับตามองได้แก่ โครงการ วัน แบงค็อก (One Bangkok) ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทเฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเต็ด โดยโครงการประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย พื้นที่รีเทล และเน้นพื้นที่สีเขียวในโครงการ โดยหากโครงการนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะกลายเป็นโครงการที่ยิ่งใหญ่และเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญในกรุงเทพมหานครก็ว่าได้ โดยทั้ง 2 โครงการนี้คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จครบทุกส่วนในปี 2568

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าในอนาคตพื้นที่ค้าปลีกยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องที่เห็นได้ชัดเจนคือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และพื้นที่ค้าปลีกที่เป็นส่วนประกอบในรูปแบบโครงการ Mixed-use เนื่องจากที่ดินขนาดใหญ่มีอยู่อย่างจำกัดโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินใจกลางเมืองหรือในย่าน CBD ทั้งยังมีราคาแพง ดังนั้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-use นั้นจึงตอบโจทย์และมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนมากกว่าที่จะพัฒนาโครงการเป็นรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง นอกจากนี้ในอนาคตจะเห็นการร่วมทุน (Joint Venture) ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพื่ออาศัยเงินลงทุน ความรู้ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์และความมีชื่อเสียงในการพัฒนาโครงการของแต่ละฝ่าย ซึ่งจะช่วยสร้างภาพลักษณ์ของโครงการและเป็น Magnet สำคัญที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จได้

อย่างไรก็ดีปัจจุบันพฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อสินค้าและบริการได้เปลี่ยนแปลงไปตามเทคโนโลยีของโลกดิจิทัลมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากพฤติกรรมการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์กันมากขึ้น ดังนั้นการเข้าใจพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคโดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบในการขายสินค้าและบริการรวมทั้งใช้ข้อมูลในการช่วยวิเคราะห์มากขึ้นเพื่อนำเสนอโปรโมชั่นได้ตรงกับไลฟ์สไตล์และความต้องการของผู้บริโภค จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถอยู่รอดได้ในธุรกิจค้าปลีกนี้

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย, การวิเคราะห์โดย EIC, และ Colliers International Research

4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้ อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ 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 อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ 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

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้า สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ สัญญาเช่าเหมางานระบบสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า สัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลดต้นทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ค่าเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าค่าเช่าพื้นที่ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถยึดเงิน

ประกันดังกล่าวในกรณีนี้ที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาที่กำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อยาได้ของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิจากกองทุนรวมให้เป็นผู้เช่าเหมาะสมงานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้สิทธิแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเป็นผู้เช่าเหมาะสมงานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้บริการและบริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ และนำพื้นที่ส่วนกลางของโครงการในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนไปหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ ตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าเหมาะสมงานระบบและการเช่าพื้นที่ส่วนกลางตามอัตราที่กำหนดล่วงหน้าให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธที่จะไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรที่ไม่ได้รับค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่และทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิยกเลิกการให้เช่าเหมาะสมงานระบบ และ/หรือการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าเหมาะสมงานระบบสิทธิในการให้บริการและให้บริการสาธารณูปโภคจะกลับมาเป็นของกองทุนรวมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบ (หรือบุคคลใดที่กองทุนรวมให้สิทธิในการเช่าเหมาะสมงานระบบ) ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมสามารถเรียกเก็บค่าบริการค่าบริการสาธารณูปโภค และเงินประกันสำหรับค่าบริการดังกล่าวจากผู้เช่ารายย่อยได้โดยตรง เช่นเดียวกัน ในกรณีที่กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวออกหาประโยชน์ได้โดยตรง

4) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เคอืออาร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเคอืออาร์จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หากเคอืออาร์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของเคอืออาร์ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ ผลประกอบการ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่ที่จอดรถตามสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ The Crystal และ CDC จำนวนที่จอดรถบนดินในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด กล่าวคือ กองทุนรวมจะจัดสิทธิการเช่าในส่วนของที่จอดรถของโครงการ The Crystal และ CDC เป็นจำนวน 159 คัน และ 384 คัน ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าจำนวนที่จอดรถที่กฎหมายกำหนดเมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยในอาคารของแต่ละโครงการที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อความสะดวกของผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและผู้มาติดต่อของบุคคลดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับเค.อี.แลนด์เพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในโครงการ The Crystal และ CDC ในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน เพิ่มเติมเป็นจำนวน 223 คัน และ 220 คัน ตามลำดับ ตลอดเวลาที่กองทุนรวมลงทุน โดยกองทุนรวมสามารถยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารของโครงการที่เกี่ยวข้องและเรียกร้องค่าเสียหายได้หากเค.อี.แลนด์ทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ

ทั้งนี้ แม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีแผนพัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมในโครงการ The Crystal และ CDC ในพื้นที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนการพัฒนาดังกล่าวจะไม่ส่งผลให้จำนวนที่จอดรถที่กองทุนจะได้รับตามข้อตกลงลดลง เนื่องจากผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้มีที่จอดรถเพียงพอทั้งโครงการ (ทั้งก่อนและหลังการพัฒนาโครงการในอนาคต) ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะโครงการ The Crystal ที่ผู้ให้เช่ามีแผนชัดเจนที่จะสร้างอาคารที่จอดรถให้เพียงพอก่อนที่จะพัฒนาโรงพยาบาลนคร และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสำหรับโครงการ The Crystal

แต่อย่างไรก็ดี มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างโครงการเพิ่มเติม ผู้ใช้บริการในพื้นที่ของกองทุนรวมอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินทางจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าปลีก หรืออาจเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น อาทิ การสร้างอาคารจอดรถในร่มเพื่อให้บริการผู้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

6) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่ออัตราดำเนินการของกองทุนรวม

การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีแผนพัฒนาโรงพยาบาลนครและพื้นที่ค้าปลีกสำหรับโครงการ The Crystal และแผนพัฒนาโชว์รูมและอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับโครงการ CDC ในพื้นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการพัฒนาโครงการดังกล่าว เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมบางส่วนอาจย้าย หรือผู้เช่ารายใหม่อาจสนใจที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่มากกว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม การพัฒนาดังกล่าว (โดยเฉพาะโรงพยาบาลนคร) สามารถสร้างประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมด้วยเช่นกัน

เนื่องจากการเพิ่มความหลากหลายของผู้มาใช้บริการ และส่งเสริมให้มีผู้เข้ามาใช้บริการและจับจ่ายใช้สอยในโครงการ The Crystal เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวมในโครงการดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการดังกล่าวเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรกอย่างเป็นทางการ

นอกจากนี้ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าทรัพย์สินพัฒนาโครงการประเภทเดียวกับ The Crystal และ CDC ในละแวกที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานในการซื้อสินค้า ความสะดวกสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าพื้นที่ประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวมในโครงการประเภทธุรกิจค้าปลีก (Retail Property) ที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์อาจพัฒนาขึ้นและโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตรัศมี 5 กิโลเมตรของโครงการ The Crystal หรือโครงการ CDC แล้วแต่กรณี

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละงุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ข้างต้น กลุ่มเค.อี.แลนด์ ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินการของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับเคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากเคอีอาร์ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุน รวมถึงการ

บริหารจัดการพื้นที่ของโครงการในอนาคตที่พัฒนาโดยเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ อย่างไรก็ตาม โครงการ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เช่าระยะยาวในลักษณะที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่วันแรกที่ได้ทำการเช่า (การเช่า) ซึ่งทางเคอีอาร์เองไม่สามารถจะย้ายผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกมายังพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนได้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวได้มีผู้เช่าระยะยาวอยู่แล้ว และสำหรับพื้นที่ที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนก็เป็นพื้นที่ที่เน้นการให้บริการ เช่น ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง ซึ่งการประกอบกิจการดังกล่าวจัดเป็นการให้บริการเสริมแบบครบวงจร และไม่ได้เป็นการแข่งขันโดยตรงกับการปล่อยพื้นที่ให้เช่าของกองทุนรวมแต่อย่างไรในส่วนของโครงการ The Crystal พื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนส่วนใหญ่คือพื้นที่ในอาคารที่เจ้าของโครงการคาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอนาคต โดยพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวมีขนาดเพียง 964.04 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมดของโครงการ ซึ่งข้อจำกัดของพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะช่วยจำกัดผลกระทบแก่กองทุนรวมในกรณีที่เคอีอาร์ทำการย้ายผู้เช่าจากพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนไปยังพื้นที่ที่กองทุนรวมมิได้ลงทุน

สำหรับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการที่เคอีอาร์บริหารควบคุมการค้ำทิ้งในรูปแบบเดิม หรืออื่นๆ นอกเหนือจากโครงการ The Crystal และ CDC ในอนาคตก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ที่แตกต่างกันในการเลือกประเภทศูนย์การค้าและสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานในการซื้อสินค้า ความสะดวกสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าโครงการใด

อย่างไรก็ตาม ทางกองทุนรวมได้วางเคอีอาร์ให้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้เคอีอาร์สร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

8) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับเช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชออบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทุนรวมอาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้ายๆ ของระยะเวลาการเช่า อีกทั้ง กองทุนรวมอาจมีโอกาสนในการระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าครั้งแรกสิ้นสุดลง ซึ่งการดูแลรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีที่สุดที่รวมถึงการซ่อมแซมในกรณีเกิดความเสียหายจึงเป็นสิ่งสำคัญ

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชออบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกันโดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 2 ปี โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละราย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายละรายเป็นสำคัญ

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาฉบับเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับจากการเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากกรณีการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มพื้นที่ในโครงการ The Crystal และ CDC

ภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เจ้าของโครงการ The Crystal และ CDC ได้มีการเพิ่มพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้าง โดยในส่วนของโครงการ The Crystal ได้มีการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าจำนวน 228.24 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 2 ของพื้นที่ให้เช่าในโครงการ The Crystal) และในส่วนของโครงการ CDC ได้มีการสร้างทางเดินเชื่อมอาคารต่างๆ ในเฟส 1 และเชื่อม

อาคารต่างๆ ในเฟส 2 และได้มีการก่อสร้างโครงสร้างหลังคาพร้อมกันของ 2 อาคาร (อาคาร F1 และ F2) และมีการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าของสองอาคาร (อาคาร G และอาคาร L5)

โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการตัดแปลงอาคารภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ("พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ") ซึ่งหน่วยงานที่มีอำนาจตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ อาจพิจารณาให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขหรือระงับการใช้ส่วนของอาคารที่เพิ่มเติมดังกล่าว โดยในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวสั่งให้เจ้าของรื้อถอนส่วนต่อเติมอาคารออกไป อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของลูกค้าที่มาใช้บริการและทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการน้อยลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ในอาคารต่อจากกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนกล่าวคือสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคาร บางส่วนของโครงการ The Crystal และ CDC นั้น ไม่รวมถึงส่วนของพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มเติมดังกล่าว โดยหากหน่วยงานที่มีอำนาจตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ สั่งให้แก้ไขส่วนของอาคารที่เพิ่มเติม นั้น เจ้าของอาคารจะเป็นผู้ดำเนินการแก้ไข นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิศวกรที่มีใบประกอบวิชาชีพว่าสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร The Crystal และ CDC ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกในกรณีที่เจ้าของโครงการต้องทำการแก้ไข

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจำยอมบนที่ดินของโครงการ CDC

ที่ดินบางส่วนที่เป็นที่ตั้งของโครงการ CDC (โฉนดที่เลขที่ 206174) ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้าและสาธารณูปโภคอื่นๆ ทุกชนิดของที่ดินโฉนดเลขที่ 206175 206176 และ 206178 ("ที่ดินสามทรัพย์สิน") ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นและไม่ใช่ที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของ CDC โดยจากสภาพภาระจำยอมนั้นเป็นการให้สิทธิที่ดินสามทรัพย์สินซึ่งอยู่ด้านหลังโครงการ CDC ในการใช้ที่ดิน CDC บางส่วนเพื่อออกไปสู่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม การที่บางส่วนของที่ดินโครงการตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนี้ อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากสวนของที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนั้น โดยทั่วไปต้องรับภาระบางอย่างหรือถูกดัดแปลงการใช้สิทธิบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินสามทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม ในสภาพความเป็นจริงส่วนของที่ดิน CDC ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนั้นเป็นทางเดิน รถยนต์ เนื้อที่ประมาณ 1 งาน 48 ตารางวาเท่านั้น และในส่วนอาคารโครงการ CDC มิได้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมแต่อย่างใด ดังนั้นภาระจำยอมดังกล่าวจึงไม่น่าจะมีผลกระทบกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกอย่างมีนัยสำคัญ

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ซอยจันทราสุขของโครงการ CDC

โครงการ CDC มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสองด้าน คือ ด้านถนนประดิษฐ์มนูธรรมและด้านซอยจันทราสุข โดยเจ้าของทรัพย์สิน คือ เบญจกิจพัฒนา ได้รับอนุญาตจากสำนักงานการจราจรและขนส่งให้ตัดคันหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้าออกสู่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แต่สำหรับทางเข้าออกซอยจันทราสุขนั้น เบญจกิจพัฒนาไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสู่ถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535

แต่ใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินคนก่อนซึ่งเป็นผู้ขายที่ดินให้แก่เบญจกิจพัฒนาโดยในกรณีนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาว่า เบญจกิจพัฒนาจะต้องขออนุญาตเพิ่มเติมเป็นกรณีต่างหาก ซึ่งหากเบญจกิจพัฒนาทำการขออนุญาต แต่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความเห็นไม่อนุญาต หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจสั่งให้เบญจกิจพัฒนาปิดทางเข้าออกซอยจันทราสุขของโครงการ CDC ได้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ต้องมีการปิดทางเข้าออกซอยจันทราสุข โครงการCDC ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนประดิษฐานบูรณธรรมซึ่งปัจจุบันได้ถูกใช้เป็นทางเข้าออกหลักสู่ถนนสาธารณะหลักของโครงการ

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

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

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวมทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ

แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็น เหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบ จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผล กระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขาย หน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการ ดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณ การซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขาย หน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการ ประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของ กองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุน นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่ สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของ ตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายใน ตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุน รวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือ ขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจ ต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระ ดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาวะภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาวะภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าและ/หรือเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

14) ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต

กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกัน

ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

5 ข้อพิพาททางกฎหมาย


ในรอบปีบัญชี 2560 กองทุนรวมมีข้อพิพาททางกฎหมายต่อ บริษัท ยูโร ครีเอชันส์ จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 2 คน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ได้มีการเจรจาไกล่เกลี่ยระหว่างโจทก์ และจำเลย (รวมถึงจำเลยร่วมทั้ง 4 ราย) ซึ่งโจทก์ทั้งสองได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากจำเลยที่ 4 จนเป็นที่พอใจ ทำให้โจทก์ทั้งสองไม่ประสงค์ดำเนินคดีกับจำเลยทั้ง 4 ตามกฎหมาย จึงขอถอนฟ้องจำเลยทั้ง 4 ออกจากสารบบความของศาล และลงเป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.3955/2560 ลงวันที่ 24 มกราคม 2561 รายละเอียดดังแสดง

สำหรับศาลใช้

หมายเรียก
คดีแพ่งสามัญ

ส่งหมายโดยเจ้าพนักงานศาล
ไม่พบจำเลย และไม่ได้รับแจ้ง
โดยชอบ ศาลสั่งให้ปิดหมาย

25 ส.ค. 2560



คดีหมายเลขดำที่ พต๔๔๕/๒๕๖๐
คดีหมายเลขแดงที่

ศาลแพ่ง

วันที่ ๒๔ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐
ความ แพ่ง

โจทก์

จำเลย

ระหว่าง

- บริษัท ยูโร ครีเอชันส์ จำกัด ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน
- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ที่ ๑ กับพวกรวม ๔ คน

หมายถึง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท จำเลยที่ ๑

ด้วยโจทก์ได้ยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลนี้ มีข้อความตามสำเนาคำฟ้อง ซึ่งได้ส่งมาให้ทราบพร้อมกัน
หมายนี้แล้ว

เพราะฉะนั้น ให้ท่านทำคำให้การแก้คดียื่นต่อศาลภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหมายหรือถือว่าได้รับหมายนี้

นัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ วันที่ ๒
เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐ เวลา ๐๙.๐๐ น. ณ ศาล

ผู้พิพากษา
นางวาทินี ศรีบรรณดี อธิบดีศาลแพ่ง

รับหมายวันที่
ปิดหมายวันที่
ผู้ส่ง

รับหมาย ปิดหมาย

วันที่ 11 ส.ค. 2560

(นางสาววิภา กองสกุล)
พนักงานอัยการ

โปรดยื่นคำให้การแก้คดียื่นต่อศาลนี้
และยื่นพยานแก้คดียื่นต่อศาลนี้
ก่อนนัดชี้สองสถานโดยยื่นให้
ศาลแพ่ง

(พลิก)

๐ ๒๕๖๐

บางพงศ์ เทพแสน สิมพ์
ศาลแพ่ง (งานรับฟ้อง)
โทรศัพท์ ๐ ๒๕๔๑ ๒๔๓๔

๕๕๕๕/๒๕๖๐

(๒๓)
รายงาน
กระบวนการ
พิจารณา

สำหรับศาลใช้



คดีหมายเลขดำที่ พ. ๓๙๕๕ / ๒๕๖๐
คดีหมายเลขแดงที่ พ. / ๒๕๖๑

ศาลแพ่ง

วันที่ ๒๔ เดือน มกราคม พุทธศักราช ๒๕๖๑

ความแพ่ง

ระหว่าง	{	บริษัท ยูโร ครีเอชันส์ จำกัด ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน	โจทก์
		กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ที่ ๑ กับพวกรวม ๔ คน	จำเลย

ผู้พิพากษาออกนั่งพิจารณาคดีนี้เวลา ๑๑.๑๑ นาฬิกา

นัดไกล่เกลี่ยหรือนัดชี้สองสถานวันนี้ ทนายโจทก์ทั้งสอง ทนายจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ และ
ทนายจำเลยที่ ๔ มาศาล

ทนายโจทก์ทั้งสองแถลงว่า โจทก์ทั้งสองและจำเลยทั้งสี่สามารถตกลงกันได้แล้ว
โจทก์ทั้งสองจึงไม่ตั้งใจที่จะดำเนินคดีกับจำเลยทั้งสี่ต่อไป รายละเอียดปรากฏตามคำร้องพร้อมสัญญาท้าย
คำร้องที่ยื่นต่อศาลในวันนี้

จำเลยทั้งสี่รับสำเนาคำร้องแล้ว แถลงไม่คัดค้าน

อนุญาตให้โจทก์ทั้งสองถอนฟ้อง จำหน่ายคดีจากสารบบความ

ให้ยกเลิคนัดไกล่เกลี่ยหรือนัดชี้สองสถานในวันนี้เวลา ๑๓.๓๐ นาฬิกา./อ่านแล้ว

(นางพัชรรรณ สวัสดิ์ทัด)บันทึก/อ่าน

(นายศักดิ์สิทธิ์ จิระพรวิชานนท์)

.....ทนายโจทก์ทั้งสอง

.....ทนายจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓

.....ทนายจำเลยที่ ๔

ปภัสจักร เตชะศรีอมรรีร์ณ์ เจ้าพนักงานศาล

6 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(วิเชียร ชันชมแสง)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวม เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวม เป็นผู้ออก

I. ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	4,134,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนคงเหลือจากการลดทุนครั้งที่ 1	:	4,119,834,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.6000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน หลังจากจดทะเบียนลดทุน ครั้งที่ 1	:	10.5637 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	390,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.60 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	:	4,119,834,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	:	4,190,442,870 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	:	4,306,526,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	:	หน่วยละ 10.7447 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	:	หน่วยละ 11.0423 บาท

II. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	:	10.90 บาท/หน่วย
ราคาซื้อขายเฉลี่ยปี 2560	:	11.28 บาท/หน่วย
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2560	:	1,520,000 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	:	4,251,000,000 บาท

III. รายละเอียดเกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน	วันเฉลี่ยจ่ายเงินคืน	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลดลง		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			บาทต่อหน่วย	บาท	บาทต่อหน่วย	บาท	บาทต่อหน่วย	ล้านบาท
1	15 ก.พ. 61	2 มี.ค.61	10.6000	4,134,000,000	0.0363	14,157,000	10.5637	4,119,834,000

การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทุนมีการรับรู้รายการการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง เนื่องจากการลดลงของราคาสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริงในงวดการดำเนินงาน

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	78,000,000	20.00
2	สำนักงานประกันสังคม	72,358,900	18.55
3	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	10.00
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,425,400	7.29
5	บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	27,035,900	6.93
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,629,500	4.78
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	3.75
8	ธนาคารออมสิน	14,242,000	3.65
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,159,300	1.84
10	กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	4,922,400	1.26

2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	78,000,000	20.00
2	สำนักงานประกันสังคม	72,358,900	18.55
3	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	10.00

3. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ
ไม่มี

7.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวม

7.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลและจ่ายคืนทุนย้อนหลัง (ตั้งแต่ตั้งกองทุนรวมจนถึงปี 2560)

การจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	20 มิ.ย.2554 - 30 ก.ย. 2556	0.1971	15 พ.ย. 56
2	1 ต.ค. 2556 - 31ธ.ค. 2556	0.1787	19 ก.พ. 57
3	1 ม.ค. 2557 - 31 มี.ค. 2557	0.2002	22 พ.ค. 57
4	1 เม.ย. 2557 -30 มิ.ย.2557	0.1928	28 ส.ค. 57
5	1 ก.ค. 2557 - 30 ก.ย. 2557	0.1928	26 พ.ย. 57
6	1ต.ค. 2557 - 31 ธ.ค. 2557	0.1775	20 ก.พ. 58
7	1 ม.ค.2558 - 31 มี.ค. 2558	0.1930	25 พ.ค. 58
8	1 เม.ย. 2558 - 30 มิ.ย. 2558	0.1950	24 ส.ค. 58
9	01 ก.ค. 2558 - 30 ก.ย. 2558	0.1978	23 พ.ย. 58
10	1 ต.ค. 2558- 31 ธ.ค. 2558	0.2150	23 ก.พ. 59
11	1 ม.ค. 2559 - 31 มี.ค. 2559	0.1980	24 พ.ค. 59
12	1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.1930	23 ส.ค. 59
13	1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.1978	24 พ.ย. 59
14	1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.1930	23 ก.พ. 60
15	1 ม.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2560	0.1930	24 พ.ค. 60
16	1 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.1930	30 ส.ค. 60

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
17	1 ก.ค. 2560 - 30 ก.ย. 2560	0.1930	27 พ.ย. 60
18	1 ต.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.1447	2 มี.ค. 61
รวม		3.4454	

การจ่ายคืนทุน

ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายคืนทุน
1	15 ก.พ. 2561	0.0363	2 มี.ค. 61
รวม		0.0363	

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

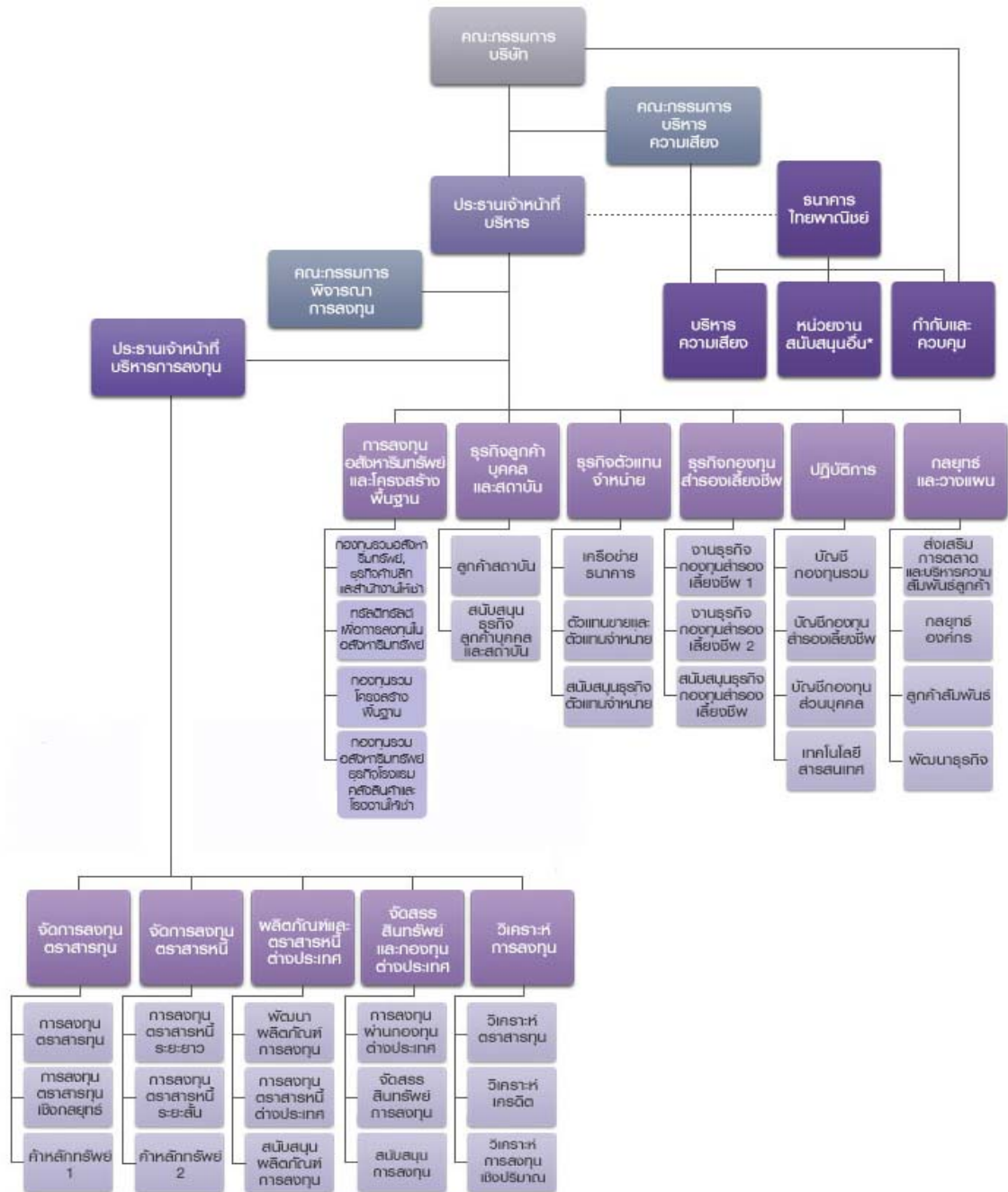
1. ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

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

2. โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 100) ไม่ส่งผลกระทบต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทแต่อย่างไร เนื่องจากบริษัทมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างองค์กร



* รวม บัญชีและการเงิน, เทคโนโลยีสารสนเทศ, ทรัพยากรบุคคล, อำนวยการกลาง, สื่อสารองค์กร, เลขานุการคณะกรรมการ, กฎหมาย

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน และระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กลุ่มกำกับและควบคุม (Compliance) และตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัท และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัท เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 1) นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์ ประธานกรรมการ
- 2) นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์ กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- 3) นางสาวศรัณยา เวชากุล กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
- 4) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 5) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ กรรมการและเลขาธิการคณะกรรมกร
- 6) ดร.สุทธาภา อมรวิวัฒน์ กรรมการบริษัท
- 7) ดร.อาร์กซ์ สุธีวงศ์ กรรมการ

รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน
- 3) นางสาวพิณแก้ว ทรายแก้ว ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- 4) นางปิ่นสุดา ภูวิภาดาวรรณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน
- 5) นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ
- 6) นางสาวจารุภัทร ทองลงยา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
- 7) นายอาชวิน อัครโกคิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มผลิตภัณฑ์และตราสารหนี้
ต่างประเทศ
- 8) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
- 9) นางสาว พิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
- 10) นางสาวสมใจ โจรณ์เลิศจรรยา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน
- 11) นางสาวอมรมาลัย อัมพรพิสิฐ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย
- 12) นางสาววิษา ลพานุกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน
- 13) นายยุทธพล วิทยาณิชกร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ จัดการลงทุนตราสารหนี้

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์
- 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม
- 3) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา
- 4) นางสาวพีรญา วรรณศิริ
- 5) นางสาวอริศรา คงสว่าง

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 1) นายยุทธพล วิทยาณิชกร
- 2) นางสาวนันท์รัตน์ ยอดยิ่ง*
- 3) นางอุษาราศา อิศรางกูร ณ อยุธยา
- 4) นางสาวนภาพรรณลาภวรกิจชัย*
- 5) นายเอกลักษณะณ์ กระแสเศียร
- 6) นางสาววรารัตน์ จันทร์ชื่น*
- 7) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร*
- 8) นายรุ่งโรจน์ เสกสรรค์วิริยะ*

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้ รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (3)
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมที่กำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขายจำหน่ายจ่ายโอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
 - 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 8) หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อเท็จจริงใด ๆ ที่ได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะแจ้งให้บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ทราบหากมิได้มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน จะถือเอาข้อมูลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน เป็นข้อมูลที่ต้องและปัจจุบัน
 - 9) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีพันธสัญญาหรือข้อตกลงกับรัฐต่างประเทศ หรือหน่วยงานของรัฐต่างประเทศ หรือมีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐต่างประเทศ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วในขณะนี้หรือจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance (FATCA) ของประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะปฏิบัติการและดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศนั้น ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน การหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนมีสิทธิดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศ
 - 10) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตาม บทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่า ด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจ แห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับ หลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไข ข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1.3.1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่ง หนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวน ให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและ การรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงาน ด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่ เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

1.3.2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่ เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่ เป็นรายละเอียดโครงการให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูล ดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

1.3.3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถ ตรวจสอบดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 1.9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - 1.12.1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - 1.12.2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำ ได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.17) 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 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ 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) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความซื่อสัตย์ครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แลกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4.) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.ประกาศกำหนด
 - (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด
 - (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
 - (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 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/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 ภายในวันทำการถัดจากวันขึ้นชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- (15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

5.) เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมการจัดการที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ ตัวอย่าง หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมบริหารไปแล้วเป็นเวลา ดังนี้

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี

- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
 - 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
 - ตั้งแต่ 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ
ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ ใด ๆ ก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้บริหารทรัพย์สิน

ชื่อ	:	บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด
ที่อยู่	:	1420/1 โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อาคาร อี ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	:	0-2101-5800
โทรสาร	:	0-2508-1088

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายชื่อกรรมการ

1. นายเกียรติ	เอี่ยมสกุลรัตน์	ประธานกรรมการ
2. นายทวีพันธ์	เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการ
3. นางสาวมยุรี	เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการ
4. นางสาวภาวนิต	เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการ
5. นายกวินทร์	เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการ
6. นายวรวิติชย์	ชุตติเชษฐพงศ์	กรรมการ
7. นายยุทธนา	ภูประกาย	กรรมการ

รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. นายทวีพันธ์	เอี่ยมสกุลรัตน์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวภาวนิต	เอี่ยมสกุลรัตน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. นายวรวิศิษฐ์	ชุตีเชษฐพงษ์	กรรมการผู้จัดการ
4. นายยุทธนา	ภูประกาย	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
5. นางสาวสุนีย์	เตรียมการเลิศ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (บริหารศูนย์การค้า)
6. นางสาวอารีย์	อำนาจมณี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (บริหารงานขาย)

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(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

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 0-2626-4530

โทรสาร : 0-2626-4545-6

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ต่อไป

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 0-2626-4530

โทรสาร : 0-2626-4545-6

และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตาม มาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้น ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

1) นายสมิทธิ์	พนมยงค์	ประธานกรรมการ
2) นางทิพาพรรณ	ภัทรวิกรม	กรรมการ
3) นางสาวพิจิตตรา	ไตรรัตน์ธาดา	กรรมการ
4) นายกรวิภาพ	มณฑารพ	กรรมการ

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- 1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ 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 แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุน ให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนรวมตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุนรวม รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- 6) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
- 8) กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
- 9) ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม

- 10) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 11) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ 193/136-137 อาคารเลครัชดา ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2264-9090
โทรสาร 0-2264-0789

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ ธนาคารไทยพาณิชย์
ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 ปฏิบัติการธุรกิจบริการหลักทรัพย์ อาคาร จี ทาวเวอร์
แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 15 ฝั่งปีกเหนือ (North Wing) เลขที่ 9 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 0-2128-2324-9
โทรสาร 0-2128-4625

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

ข้อมูลประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของบริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุน

การจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2556 บริษัทจัดการ คณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนรวมไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับใด ๆ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

http://capital.sec.or.th/webapp/enforce/finequerythai_p2.php?cmbdoc_id=all&cmbref_no=5&query_type=M&txtSection=&txtStartDate=&txtEndDate=&txtMeet_no=&txtMeet_yy=&txtFine_no=&txtFine_yy=&txtOffender_name=&txtother=&content_id=5

9 การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบหลักของคณะกรรมการลงทุน

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ 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 โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุน ให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติและไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนรวม ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุนรวม รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

9.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้ออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำกับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการรั่วไหลของข้อมูลของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนรวมประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนรวมภายใต้การบริหาร เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

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

9.3 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

9.4 การคัดเลือกผู้บริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่ที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

- 1) ประสบการณ์ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน
- 2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
- 3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ให้บริการทรัพย์สิน
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน
- 5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
- 6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
- 7) อัตราค่าตอบแทน
- 8) เกณฑ์อื่น ๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

9.5 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารทรัพย์สิน

การให้บริการของผู้บริหารทรัพย์สิน จะมีการประเมินผลโดยการนำดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้ อาจพิจารณาให้มีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลักหรือพิจารณาเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนอาจมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตามควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนรวมพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนรวม

9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึง

หน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่นจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.7 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 9.87 ล้านบาท

9.8 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

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

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

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

9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฏ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ivo อย่างเคร่งครัด และนอกจากนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับรองความถูกต้องและรับรองว่า ได้กระทำตามกฎหมายหลักทรัพย์ ก่อนการเปิดเผยและจัดประชุมต่างๆ กับผู้ถือหุ้น

โดยปกติในการขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนบริษัทจัดการจะต้องจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเพียงพอต่อการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งต้องประกอบด้วยความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องที่ต้องลงมติดังกล่าว ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการลงมติในเรื่องดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนหรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนก็ได้

บริษัทจัดการจะต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนโดยไม่ชักช้านับจากวันที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

หากบริษัทจัดการไม่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าชื่อกันทำหนังสือขอภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมอาจเรียกประชุมเองก็ได้

หลักเกณฑ์และวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นลงทุนกับบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนและมีสิทธิได้รับผลตอบแทนการลงทุน บริษัทจัดการจะต้องแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียน ล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 14 วัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงวันปิดสมุดทะเบียนจากเดิมที่เคยแจ้งไว้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนตามที่เคยแจ้งไว้

บริษัทจัดการจะต้องจัดส่งหนังสือขอมติ หรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน

ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นบันทึกข้อมูลที่ต้องและเป็นจริง ดังนั้น การจ่ายหรือการแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว และสิทธิในการได้รับหรือข้อจำกัดสิทธิใด ๆ ของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นการที่บริษัทจัดการกระทำไปโดยชอบ

ก) การขอมติโดยส่งหนังสือ

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าจะเป็นการขอมติในเรื่องใด เว้นแต่เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ข) การขอมติโดยเรียกประชุม

1. องค์ประชุม

(ก) การขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่ที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) ทำนองนี้

(ข) องค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้างต้นมิให้นำมาใช้บังคับกับการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ซึ่งจะต้องกระทำตามที่กำหนดไว้

2. สิทธิออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่จะลงมติใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่จะลงมตินั้น

(ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ จะต้องงดออกเสียงสำหรับหน่วยลงทุนส่วนที่ถือเกินอัตรานั้น

3. ข้อกำหนดในการออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุนที่ตนถือ

(ข) เว้นแต่กรณีที่กำหนดไว้ในข้อ (ค) และข้อ (ง) ทำนองนี้ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ค) เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าสามในสี่ (ร้อยละ 75 หรือมากกว่า) ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1) การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานที่มีมูลค่าเกินกว่า 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ เวลาที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าว หรือการตกลง การยินยอม หรือใช้สิทธิออกเสียงเพื่อให้บริษัทที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้น

(2) การเข้าทำ แก้ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานโดยกองทุนรวม ที่มีมูลค่าของสัญญาเกินกว่า 100 ล้านบาท

บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ เวลาที่มีการเข้า
ทำ แก๊ซ หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าว

- (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือการตกลงยินยอม หรือใช้สิทธิออกเสียงเพื่อให้
บริษัทที่กองทุนฯ เป็นผู้ถือหุ้น
 - (4) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
 - (5) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
 - (6) การควบหรือรวมกับกองทุนรวมอื่น
- (ง) มติเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมให้
เป็นไปตามข้อกำหนดในหัวข้อ 7.14.1 "วิธีแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน" ตามหนังสือชี้
ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

9.10 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนรวมได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดตั้งแต่วันที่ 1
มกราคม 2560 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 780,000 บาท

10 ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2560 ได้มีการดำเนินการเพื่อ
สาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

1. การรณรงค์ให้มีการป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่พื้นที่สาธารณะ
2. การรณรงค์ให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม

11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่
สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่
ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความ
รับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

1. แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง จะรับผิดชอบในการ
บริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน

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

12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนรวม - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

12.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ เดอะคริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนรวม - รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม

12.3 รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารบางส่วนของโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังฆาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
		- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20.00	โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้ขาย
2	บริษัท เกียรติสมิตร จำกัด	- ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 10.00	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารบางส่วนของโครงการเดอะคริสตัล ในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ เดอะคริสตัลในฐานะผู้ขาย
3	บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ เดอะคริสตัลและโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเดอะคริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ได้ทำสัญญาเช่าเหมางานระบบและเช่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เดอะคริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้เช่า - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนรวม
4	บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด	- ผู้ถือหุ้นกรรมการและผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกับบริษัทเค.อี.รีเทล จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนรวม

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13 ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

13.1 ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 380.76 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่ารวมจำนวน 374.04 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.56 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 6.16 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 90.63 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่า 43.61 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้เกี่ยวข้องชาวต่างชาติ 38.01 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 9.01 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 290.13 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 105.14 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 185.00 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,190.44 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.7447 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการการลงทุนพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลและเงินคืนทุนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 0.7600 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จำนวน 0.1930 บาทต่อหน่วย
 - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จำนวน 0.1930 บาทต่อหน่วย
 - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 0.1930 บาทต่อหน่วย
 - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 0.1447 บาทต่อหน่วย
- การจ่ายคืนทุน
- ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 0.0363 บาทต่อหน่วย

13.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม

ผลการดำเนินงานในปี 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่าคริสตัล รีเทล โกรท มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยของรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณร้อยละ 5.83 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมลดลงทั้งสิ้นร้อยละ 3.39 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ของกองทุนรวมที่ลดลงเป็นหลัก จากการที่มีการปรับตัวของค่าเช่าที่ลดลงตามสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง โดยหากแยกเป็นแต่ละโครงการ จะพบว่า ไตรมาสที่ 4/2560 ที่ผ่านมา สำหรับโครงการ The Crystal มีรายได้ค่าเช่าไม่แตกต่างจากปีก่อน แต่โครงการ CDC ลดลงประมาณร้อยละ 5.22 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา รวมถึง ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวมในปี 2560 ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.22 ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิปรับตัวลดลงที่ร้อยละ 5.83

ในส่วนของค่าใช้จ่ายของทั้ง 2 โครงการ คือโครงการ The Crystal และโครงการ CDC มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.64 และร้อยละ 10.55 ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุหลักมาจากรายการค่าใช้จ่ายทางการตลาดและ Event ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 4/2559 ภายหลังจากการเสร็จสิ้นพระราชพิธีถวายพระเพลิงพระบรมศพ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตรเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2560

โดยสรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลงจากปีก่อน 17.98 ล้านบาท รวมถึงมีการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดจากเงินลงทุนทำให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจากปี 2559 ประมาณร้อยละ 49.02 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากขาดทุนจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมลดลงจาก 4,209 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 4,112 ล้านบาทในปี 2560 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 2.30

อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

สำหรับในปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของทั้ง 2 โครงการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปี 2560 อัตราการเช่าเฉลี่ยโครงการ The Crystal และโครงการ CDC อยู่ที่ 95% และ 96% ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราการเช่าใกล้เคียงกับข้อมูลเฉลี่ยของอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ 96%

13.3 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ในโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่ กองทุนรวมเช่า	2560			2559		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
โครงการเดอะคริสตัล							
ที่ตั้ง 197, 199, 201, 203 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม	15-0-40.6 ไร่ /	1,653,990,828	1,616,000,000	38.09	1,650,699,620	1,644,000,000	37.79
แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว	33,257.55 ตร.ม.						
กรุงเทพฯ 10240							
โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์							
ที่ตั้ง 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม	42-1-56.0 ไร่ /	2,486,017,785	2,496,000,000	58.84	2,481,654,410	2,565,000,000	58.95
แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ	84,760.31 ตร.ม.						
กรุงเทพฯ 10240							
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		4,140,008,613	4,112,000,000	96.93	4,132,354,030	4,209,000,000	96.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2560			2559		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ			128,139,763	130,261,202	3.07	75,743,528	76,903,349	1.77
เงินฝากประจำและบัตรเงินฝาก								
ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2560	1.40	-	-	-	40,000,000	40,000,000	0.92
ธนาคารออมสิน	พฤษภาคม 2560	1.65	-	-	-	25,000,000	25,000,000	0.57
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			128,139,763	130,261,202	3.07	140,743,528	141,903,349	3.26
รวมเงินลงทุน			4,268,148,376	4,242,261,202	100.00	4,273,097,558	4,350,903,349	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

- 13.4 **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**
- | | | |
|----------------------|------------------|-------|
| มูลค่าสินทรัพย์ | 4,323,205,000.00 | บาท |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ | 4,190,442,870.00 | บาท |
| จำนวนหน่วย | 390,000,000 | หน่วย |
| มูลค่าต่อหน่วยลงทุน | 10.7447 | บาท |
- 13.5 **ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม
- 13.6 **ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560**

	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง ¹ (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	9.87
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	1.12
		<i>ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ เกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุน รวม เป็นต้น</i>
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	1.35
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี	24.46 ²
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น ในการขายหน่วย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมในการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่นในการขายหน่วย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม)	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี มีบัญชีก่อนหน้า	ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมอยู่ใน ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไร ขาดทุนของกองทุนรวม
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	1.21
○ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	9.01

หมายเหตุ:

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย, ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive), ค่านายหน้า (Commission)

13.7 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม

เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

1. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 นี้ ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 28.1 และ 28.2 อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

2. การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

13.8 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน
ไม่มี

14 รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สιάตงาม สิวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารดรีจาดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ไปรษณีย์ 1047 กรุงเทพมหานคร 10501
โทรศัพท์ +66 2264 9090
โทรสาร +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทุนฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการคานนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทุนฯมีรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ในปี 2560 จำนวน 374 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 98 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทุนฯเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อย ดังนั้นอาจทำให้กองทุนฯมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกองทุนฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทุนฯออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าและบริการเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการของกองทุนฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทุนฯ
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทุนฯออกภายหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป



การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทุนฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 4,112 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาที่เทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน บริษัทจัดการฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทจัดการฯต้องใช้ดุลพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทุนฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่บริษัทจัดการฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนฯเพื่อประเมินการใช้ดุลพินิจของบริษัทจัดการฯในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังจากที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความชัดเจนที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเมื่อผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย



- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามี ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือ หากเห็นว่า การเปิดเผยดังกล่าว ไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อมั่นว่าเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่หากจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รศพร เดชอาคม

รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 19 กุมภาพันธ์ 2561

15 งบการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
 งบดุล
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หมายเหตุ	2560	2559
(หน่วย: บาท)			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 2560: 4,140 ล้านบาท, 2559: 4,132 ล้านบาท)	7	4,112,000,000	4,209,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 2560: 128 ล้านบาท, 2559: 141 ล้านบาท)		130,261,202	141,903,349
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 13	63,297,570	69,526,779
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าพื้นที่	9, 13	6,829,828	6,789,788
จากการให้เช่าเหมืองระบบ	9, 13	7,715,271	7,106,282
จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง	9, 13	1,773,730	1,593,934
จากคอกเบี้ย		11,394	185,281
ลูกหนี้เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่		781,830	259,183
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		428,277	476,202
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		106,560	53,060
รวมสินทรัพย์		4,323,205,662	4,436,893,858

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2560	2559
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	13	10,154,779	9,713,392
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	17,016,547	12,285,506
รายได้รับล่วงหน้า		1,221,657	926,937
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,197,739	-
เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	13	103,172,070	107,441,063
รวมหนี้สิน		132,762,792	130,366,898
สินทรัพย์สุทธิ		4,190,442,870	4,306,526,960
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 390,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		4,134,000,000	4,134,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 390,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		4,134,000,000	4,134,000,000
กำไรสะสม	10	56,442,870	172,526,960
สินทรัพย์สุทธิ		4,190,442,870	4,306,526,960
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.7447	11.0423
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		390,000,000	390,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ



(นางสาวสมใจ โรจน์เลิศขจรยา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่ กองทุนรวมเช่า	2560			2559		
		ราคาทุน		ร้อยละของ	ราคาทุน		ร้อยละของ
		(บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	(บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
โครงการเดอะคริสตัล							
ที่ตั้ง 197, 199, 201, 203 ถนนประจักษ์บุรีบูรรม	15-0-40.6 ไร่ /	1,653,990,828	1,616,000,000	38.09	1,650,699,620	1,644,000,000	37.79
แขวงสาทรหัว แขวงสาทรหัว	33,257.55 ตร.ม.						
กรุงเทพฯ 10240							
โครงการคริสตัล ซีไอเอ็ม เซ็นเตอร์							
ที่ตั้ง 1420/1 ถนนประจักษ์บุรีบูรรม	42-1-56.0 ไร่ /	2,486,917,785	2,496,000,000	58.84	2,481,654,410	2,565,000,000	58.95
แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ	84,760.31 ตร.ม.						
กรุงเทพฯ 10240							
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		4,140,908,613	4,112,000,000	96.93	4,132,354,030	4,209,000,000	96.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนเกี่วข้องงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดสินทรัพย์
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงผลรายละเอียดสินทรัพย์จัดการด้วยหน่วยลงทุนประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	2560			2559		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
สินทรัพย์ในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทนายโรธรเนรัฐ			128,139,763	130,261,202	3.07	75,743,528	76,903,349	1.77
มีผลไปประมาณการเงินฝาก								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ทุกภาคพื้น 2560	1.40	-	-	-	40,000,000	40,000,000	0.92
ธนาคารออมสิน	ทุกภาคพื้น 2560	1.65	-	-	-	25,000,000	25,000,000	0.57
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			128,139,763	130,261,202	3.07	140,743,528	141,903,349	3.26
รวมเงินลงทุน			4,268,148,376	4,242,261,282	100.00	4,273,897,558	4,350,963,349	100.00

* เป็นราคาซื้อขายในวันต่อท้ายวัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2560	2559
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	13	267,801,731	280,225,289
รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบ	13	86,714,987	85,921,441
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	13	19,524,633	18,773,677
รายได้ดอกเบี้ย		558,285	1,403,986
รายได้อื่น		6,160,388	7,808,389
รวมรายได้		380,760,024	394,132,782
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่า	13	43,605,623	43,828,918
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.1, 13	9,867,231	10,110,545
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12.2, 13	1,121,276	1,148,926
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3, 13	1,345,532	1,378,711
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.4, 13	24,464,610	25,723,384
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,210,638	986,160
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		9,014,159	2,847,186
รวมค่าใช้จ่าย		90,629,069	86,023,830
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		290,130,955	308,108,952
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		396,235	1,743,528
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(105,531,281)	54,322,534
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(105,135,046)	56,066,062
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		184,995,909	364,175,014

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2560	2559
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	290,130,955	308,108,952
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	396,235	1,743,528
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(105,531,281)	54,322,534
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	184,995,909	364,175,014
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	// (301,079,999)	(313,482,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(116,084,090)	50,693,014
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	4,306,526,960	4,255,833,946
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	4,190,442,870	4,306,526,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	184,995,909	364,175,014
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(7,654,583)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(134,000,000)	(363,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	147,000,000	404,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าพื้นที่	(40,040)	1,028,021
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าหน่วยงานระบบ	(608,989)	122,093
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง	(179,796)	(61,306)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	173,887	87,470
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	(522,647)	269,345
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	47,925	427,218
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(53,500)	149
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าเช่าค้างรับ	(1,838,316)	2,033,813
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	441,387	(31,150)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,731,041	(9,753,325)
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า	294,720	104,889
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,197,739	-
การลดลงในเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	(4,268,993)	(8,648,187)
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(232,200)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(396,235)	(1,743,528)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	105,531,281	(54,322,534)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	294,850,790	334,455,782
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(301,079,999)	(313,482,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(301,079,999)	(313,482,000)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(6,229,209)	20,973,782
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	69,526,779	48,552,997
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	63,297,570	69,526,779

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
ถ้าวันปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: บาท)
	2560	2559	2558	2557	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้ง กองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	11.0423	10.9123	10.7775	10.8412	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7439	0.7900	0.7970	0.7962	0.3884
รายการกำไรสุทธิที่หักขึ้นจากเงินลงทุน	0.0010	0.0045	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.2705)	0.1393	0.1011	(0.0954)	0.0499
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4744	0.9338	0.8981	0.7008	0.4383
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	-	-	10.6000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(0.7720)	(0.8038)	(0.7633)	(0.7645)	(0.1971)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.7447	11.0423	10.9123	10.7775	10.8412
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิต่อผลการดำเนินงานต่อ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	4.38	8.50	8.26	6.47	4.07
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	4,190,442,870	4,306,526,960	4,255,833,946	4,203,235,831	4,228,068,949
อัตราส่วนของการใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อเฉลี่ย					
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.15	2.01	2.33	2.31	1.28
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อเฉลี่ย					
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	9.01	9.20	9.66	9.66	4.88
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยต่อจำนวนหน่วยของการซื้อขายเงินลงทุน					
ระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.26	0.10	0.03	-	97.62
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	4,224,809,857	4,282,774,662	4,240,112,966	4,224,458,690	4,202,479,906

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นราคาซื้อขายหรือขาดเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนฯจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2556 เป็นต้นไป

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ และบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มเค.อี.แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนฯ โดยถือหน่วยลงทุน ร้อยละ 20.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ รวมถือหน่วยลงทุนทั้งสิ้นร้อยละ 30.00

ตามที่ได้มี พ.ร.ฎ. ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 เกี่ยวกับการยกเลิกการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้ กองทุนฯได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มกับกรมสรรพากรแล้วเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯ มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกองทุนฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบ และรายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง จะบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนฯ รวมถึง สิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ จะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทาน การประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไร หรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามราคาในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กองทุนฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นรายละ 20.00 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคาร บางส่วนของโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้ขาย
บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นรายละ 10.00 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคาร บางส่วนของโครงการ เดอะคริสตัล ในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ เดอะคริสตัลในฐานะผู้ขาย
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ เดอะคริสตัลและโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ เดอะคริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ได้ทำสัญญาเช่าเหมางานระบบและเช่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เดอะคริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในฐานะผู้เช่า

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
		- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนฯ
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด	- ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกับบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์บางส่วนกับกองทุนฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนฯ
		- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ เดอะ คริสตัล บางส่วนกับกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียนกองทุนฯ	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนฯ - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ เดอะ คริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ บางส่วนกับกองทุนฯ

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

5.6 ภาษีเงินได้

กองทุนฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ บริษัทฯจัดการฯมีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 และข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	4,209,000	4,156,000
หัก: ค่าเช่าค้างรับต้นปี	(1,803)	(3,837)
รวม	4,207,197	4,152,163
บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างปี	7,654	-
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(106,493)	55,034
รวม	4,108,358	4,207,197
บวก: ค่าเช่าค้างรับปลายปี	3,642	1,803
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	4,112,000	4,209,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

ในเดือนธันวาคม 2560 กองทุนฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทุนฯ ได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,112 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 106.49 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
โครงการ	มูลค่ายุติธรรม	วันที่ 31 ธันวาคม 2560
โครงการ เดอะคริสตัล	1,616,000	(32,059)
โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	2,496,000	(74,434)
รวม	4,112,000	(106,493)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2560		
	โครงการเดอะคริสตัล	โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	98	95 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	11	11	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของค่าเช่า (ร้อยละ)	4	4	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการเติบโตของค่าบริการ (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุนฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2560	2559	2560	2559
เงินสดย่อย	5	5	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	63,293	69,522	0.375	0.375 - 0.50
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	63,298	69,527		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้คงชำระ	2560		2559	
	ลูกหนี้จากการ ให้เช่าพื้นที่	ลูกหนี้จากการให้เช่า เหมืองระบบและ พื้นที่ส่วนกลาง	ลูกหนี้จากการ ให้เช่าพื้นที่	ลูกหนี้จากการให้เช่า เหมืองระบบและ พื้นที่ส่วนกลาง
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,350	9,489	620	8,700
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,924	-	5,887	-
3 - 6 เดือน	360	-	261	-
เกิน 6 เดือน	284	-	99	-
รวม	6,918	9,489	6,867	8,700
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(88)	-	(77)	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า - สุทธิ	6,830	9,489	6,790	8,700

10. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,080,974	772,865
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	1,744	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	76,002	21,680
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสะสม	(986,193)	(672,711)
กำไรสะสมต้นปี	172,527	121,834
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	184,996	364,175
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างปี	(301,080)	(313,482)
กำไรสะสมปลายปี	56,443	172,527

11. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อ	
		หน่วย	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 มกราคม 2560	1 ตุลาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559	0.1930	75,270
27 เมษายน 2560	1 มกราคม 2560 ถึง 31 มีนาคม 2560 และกำไรสะสม	0.1930	75,270
31 กรกฎาคม 2560	1 เมษายน 2560 ถึง 30 มิถุนายน 2560 และกำไรสะสม	0.1930	75,270
30 ตุลาคม 2560	1 กรกฎาคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2560 และกำไรสะสม	0.1930	75,270
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน		0.7720	301,080

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อ	
		หน่วย	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
26 มกราคม 2559	1 ตุลาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558 และกำไรสะสม	0.2150	83,850
26 เมษายน 2559	1 มกราคม 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559	0.1980	77,220
26 กรกฎาคม 2559	1 เมษายน 2559 ถึง 30 มิถุนายน 2559	0.1930	75,270
28 ตุลาคม 2559	1 กรกฎาคม 2559 ถึง 30 กันยายน 2559	0.1978	77,142
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน		0.8038	313,482

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนฯ เป็นต้น

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมการดูแลอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนฯเข้าลงทุน ทั้งนี้ไม่รวมรายได้ที่กองทุนฯได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
- (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ในการคำนวณกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่รวมรายได้ค่าเช่าเหมางานระบบและค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และรวมค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และค่าเบี้ยประกันภัย
- (4) ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในอัตราร้อยละ 50.00 - 100.00 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนเดือนแรก ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	นโยบายกำหนดราคา	
	2560	2559	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,867	10,111	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	2,238	2,034	ราคาตลาดขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ รูปแบบและประเภทการเช่า
รายได้ดอกเบี้ย	210	236	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 8
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,121	1,149	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	2,911	2,787	ราคาตลาดขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ รูปแบบและประเภทการเช่า
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,346	1,379	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.3
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	4,367	4,204	ราคาตลาดขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ รูปแบบและประเภทการเช่า
รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบและพื้นที่ส่วนกลาง	106,240	104,695	ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	835	1,109	ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนค่าเช่า	10,199	8,040	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	24,465	25,723	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.4

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

	(หน่วย: พันบาท)		นโยบายกำหนดราคา
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2560	2559	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,498	2,302	ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท ลักซ์เชอริ แอท ลิฟวิง จำกัด			
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	6,707	6,528	ราคาตลาดขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ รูปแบบและประเภทการเช่า
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด			
ต้นทุนค่าเช่า	14,691	15,066	ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด			
ต้นทุนค่าเช่า	17,931	19,572	ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุน ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	838	859
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	63,293	69,522
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	95	98
เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	979	890
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	114	117
เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	1,328	1,300
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าพื้นที่	66	71
ลูกหนี้จากการให้เช่าเหมางานระบบและพื้นที่ส่วนกลาง	9,489	8,700
ลูกหนี้เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	21	44
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,973	2,044
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,366	8,036
เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	551	551
บริษัท ลักซ์เชอริ แอท ลิฟวิง จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าพื้นที่	-	574

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	1,689	1,723
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	46	16
เจ้าหนี้อื่น	4,456	4,109
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	665	385
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	52	37
เจ้าหนี้อื่น	5,699	5,565
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	685	430

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 130 ล้านบาท (2559: 230 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.07 (2559: ร้อยละ 5.37) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

15. ภาระผูกพัน

กองทุนฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2560 และ 2559 กองทุนฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทุนฯ

17. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,112	4,112
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	130	-	130

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,209	4,209
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	65	77	-	142

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯตามทีนิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	130,261	130,261	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	63,293	5	63,298	0.375
ลูกหนี้	-	-	16,330	16,330	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้อื่น	-	-	10,155	10,155	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	17,017	17,017	-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย	ปรับขึ้นลง			
	คงที่ภายใน 1 ปี	ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	65,000	-	76,903	141,903	1.400 - 1.650
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	69,522	5	69,527	0.375 - 0.500
ลูกหนี้	-	-	15,675	15,675	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้อื่น	-	-	9,713	9,713	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	12,286	12,286	-

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กองทุนฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทุนฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทุนฯ มีฐานของลูกค้ำที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.1447 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 56.43 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 2 มีนาคม 2561
- อนุมัติการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0363 บาทจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ 10.6 บาทต่อหน่วย เป็น 10.5637 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 14.16 ล้านบาท โดยกำหนดการจ่ายเงินลดทุนให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 2 มีนาคม 2561

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561



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

SCBAM Investment Advisory 0 2777 7777 กด 0 กด 6 หรือ WWW.SCBAM.COM