

รายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (CPNCG)

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 เวลา 9.30 น. ห้องประชุม The Gallery I ชั้น 3
โรงแรม The ATHENEE Hotel ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting)

ก่อนการเปิดการจัดการสื่อสารสองทาง ผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการประชุม โดยชี้แจงว่า ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการดำเนินการสื่อสารสองทาง

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการเข้าใจง่าย ผู้ดำเนินการประชุมจึงขอเรียกการจัดการสื่อสารสองทางนี้ด้วยคำว่า การประชุมตามเดิม โดยการประชุมในครั้งนี้ จัดขึ้น ณ ห้อง The Gallery I ชั้น 3 โรงแรม The ATHENEE ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting) พร้อมได้แจ้งเกี่ยวกับการบันทึกวิดีโอโดยในการประชุมครั้งนี้ โดยมีการบันทึกวิดีโอระหว่างจัดการประชุมเพื่อบันทึกข้อมูล สำหรับประกอบการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีข้อมูลที่ถูกบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานประชุม รวมถึงเนื้อหา คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมการประชุม ทั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ตามที่ได้แจ้งในเอกสารแนบ 4 ของหนังสือเชิญประชุม

ลำดับถัดไปผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

ผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการทรัพย์สินโทรคมนาคม

- 1) คุณทิพาพรธณ ภัทรวีกรม Executive Director, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ประธานที่ประชุม
- 2) คุณนวนบูลย์ ทององอาจ Associate Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้ดำเนินการประชุม
- 3) คุณณณกุล ทิณพงษ์ Head of Office Commercialisation บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- | | |
|-----------------------|---|
| 1) คุณอลิสา หวังจิตต์ | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ |
| 2) คุณสุชธร ธงชัย | ผู้ช่วยหัวหน้าส่วน |

ผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1) คุณชนารัตน์ จันทร์หาวา | Partner |
| 2) คุณนิชานันท์ มณวิจิตร | Manager |

เริ่มการประชุม

เริ่มเปิดประชุมเวลา 9.30 น. โดยคุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมได้แจ้งว่า เนื่องจากการประชุมในวันนี้เป็นการจัดการในลักษณะสองทาง กล่าวคือมิใช่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี ดังนั้นจึงมีต้องนับองค์ประชุม และประธาน จึงกล่าวเปิดการประชุม การจัดการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (“กองทุนรวม”) และขอให้คุณนวนบูลย์ ทององอาจ รับหน้าที่ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) ซึ่งแจ้งหลักเกณฑ์และขั้นตอนการประชุมให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่าเพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นกรปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 บริษัทจัดการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งคำถามล่วงหน้าสำหรับการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ระหว่างวันที่ 6 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 ทั้งนี้ เนื่องจากในระหว่างการรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อาจมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามในประเด็นเดียวกัน ในกรณีที่ข้อสอบถามไม่ซ้ำกันกับที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเข้ามา กองทุนจะรวบรวมและตอบคำถามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหลังจากจบการนำเสนอหัวข้อสุดท้ายครับ

นอกจากนี้ ทางบริษัทจัดการ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2568 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุม ประจำปี 2568 ได้ทราบล่วงหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงระเบียบการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

1. ในแต่ละวาระ จะมีการเปิดโอกาส ให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. กองทุนรวม ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาตัดคำถามหรือการแสดงความคิดเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือเป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น

3. ในกรณีที่มียคำถามที่เกี่ยวข้องในเรื่องนั้น ๆ ถามเข้ามาเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม กองทุนรวม จะเป็นผู้พิจารณา คัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หากมีคำถามที่ค้างค้างอยู่ บริษัทจัดการจะชี้แจงและเผยแพร่คำตอบผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์บริษัทจัดการ พร้อมการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้ โดยจะแจ้งผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม หรือภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568

ประธานได้ดำเนินการประชุมตามลำดับวาระ ดังนี้

ก่อนเข้าสู่เรื่องที่ 1 ผู้ดำเนินการประชุมขอให้คุณนวนบูลย์ ทององอาจ เป็นผู้นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมของสำนักงานให้เช่า โครงสร้างการลงทุน และรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

คุณนวนบูลย์ ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะอุตสาหกรรมของอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นข้อมูลจาก ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด โดยให้ข้อมูลว่าอุปทาน (Supply) มีจำนวนทั้งสิ้น 9.85 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.35 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 81 โดยยังมีอุปทานที่จะเข้ามาอีก แบ่งเป็น พื้นที่ที่มีการก่อสร้างแล้วประมาณ 0.59 ล้านตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2571 โดยเป็นพื้นที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568 ที่ 0.48 ล้านตารางเมตร

ในส่วนของอุปสงค์ (Demand) มีทั้งสิ้น 8 ล้านตารางเมตร โดยเพิ่มในปี 2567 ประมาณ 1 แสนตารางเมตร และ ในปี 2568 ประมาณ 9 หมื่นตารางเมตร ซึ่งแนวโน้มอัตราการเช่ามีโอกาสต่ำกว่าร้อยละ 80

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) ค่อนข้างทรงตัว ดังนี้

ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	อาคารสำนักงานเกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,195 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงานเกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 900 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงานเกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 695 บาท/ตรม
นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)	อาคารสำนักงานเกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 740 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงานเกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 545 บาท/ตรม

แนวโน้มคาดการณ์ว่าจะมีการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าสูงขึ้นอันเนื่องมาจากปริมาณอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต โดยผู้เช่ามีความต้องการย้ายเข้าสู่พื้นที่สำนักงานที่ดีขึ้น ดังนั้นอาคารสำนักงานเก่าจะต้องมีการให้เช่าจะมีความยืดหยุ่นมากขึ้น รวมถึงการแข่งขันด้านคุณภาพและราคา

ต่อมาคุณนวนบูลย์ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับ โครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม โดยแจ้งว่ากองทุนรวม ลงทุนในอาคาร Centralworld Offices เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาด 45 ชั้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 82,000 ตารางเมตร และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่า ซึ่งมีอายุคงเหลือประมาณ 8 ปี และจะสิ้นสุดในปี 2575 โดยเงินกู้คงเหลือของกองทุนรวม ในสิ้นปี 2567 อยู่ที่ 88.45 ล้านบาท สำหรับผู้เช่ารายใหญ่ของกองทุนจะประกอบไปด้วย บริษัท Agoda, บริษัท nestle และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา มหาชน จำกัด ทั้งนี้สำหรับผลประกอบการของอาคาร ณ สิ้นปี 2567 อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ ร้อยละ 96 และมีอัตรา

การเติบโตของรายได้เข้าเฉลี่ยในปี 2567 ที่ร้อยละ 3 โดยในปี 2568 จะมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด กว่าร้อยละ 55 ซึ่งส่วนมากจะครบกำหนดสัญญาในไตรมาส 4

ลำดับถัดมา ประธานขอเชิญผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG

คุณณกุล ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารอาคารว่า การปรับปรุงการบริหาร ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้น ทางเซ็นทรัลพัฒนาบริหารอาคารโดยยึดถึงมาตรฐานการให้บริการเทียบเท่ากับอาคารสำนักงานชั้นนำในท้องตลาด นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นไปที่การสร้างการสื่อสารที่รวดเร็วและการสร้าง engagement ที่ไม่ใช่แค่ในระดับตัวแทนผู้เช่า แต่รวมไปถึงพนักงานผู้เช่า ผู้ที่มาติดต่อ ผู้รับเหมา เป็นต้น รวมถึงทางฝ่ายอาคารดำเนินงานตามมาตรฐานใบรับรอง LEED Gold และ WiredScore ที่อาคารได้รับมา

ทั้งนี้มีการปรับปรุงการบริการโดยการสร้างโปรโมชั่นให้ผู้เช่าอาคารสำนักงาน ได้ใช้ เพื่อเป็นสิทธิประโยชน์พิเศษ รวมถึงมีการจัดงานกิจกรรมต่างในห้องประชุม At work ของอาคารต่างๆ โดยแนวทางการหาผู้เช่า ทางทีมขายก็จะยังมีการสร้างความสัมพันธ์กับ Agent และ ลูกค้าที่มีโอกาสเช่าในอนาคต โดยการติดต่ออย่างสม่ำเสมอ หรือการให้สิทธิประโยชน์ในการใช้ห้องประชุมเพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจ รวมถึงการมีโปรแกรมแนะนำผู้เช่า

สำหรับจุดดีของ อาคาร Centralworld Offices มีลักษณะเป็น Mixed used ล้อมรอบไปด้วย โรงแรม ศูนย์การค้า รวมถึง มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ห้องอาบน้ำ ที่จอดรถจักรยาน ห้องประชุม หรือ แอพพลิเคชั่น มือถือ ซึ่งสร้างความสะดวกให้แก่ผู้เช่า สำหรับจุดด้อยของอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารเก่าจะมีในส่วนของเพดานที่มีความสูงไม่เท่ากับอาคารสมัยใหม่ หรือการปรับปรุงอาคารบางส่วนที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ซึ่งจะมีการวางแผนเพื่อดำเนินการต่อไป

สำหรับแนวทางการจัดการในอนาคต จะทำการศึกษาเพิ่มเติมถึงมาตรฐานอื่นๆที่ส่งเสริมกับการดำเนินธุรกิจและการอยู่อาศัยของผู้เช่า พนักงานผู้เช่า ผู้ใช้อาคารอื่นๆ เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ เช่น WELL หรือ FitWel รวมถึงมองหาโอกาสในการส่งอาคารเข้าแข่งขันในระบบนานาชาติ ควบคู่กับการดูแลผู้เช่า การเข้าพบผู้เช่าเพื่อรับฟัง feedbacks เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับคู่ค้า โดยอาคารได้มาตรฐาน LEED GOLD ซึ่งเกี่ยวกับการอนุรักษ์พลังงาน และ Smart Score ซึ่งเกี่ยวกับเทคโนโลยีเกี่ยวกับการเชื่อมต่อโครงข่ายของอาคาร

สำหรับเหตุการณ์แผ่นดินไหว บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่อย่างครอบคลุมร่วมกับ 1. บริษัท Ampersand ACE, ผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างและแผ่นดินไหว นำโดย ดร.อลงกรณ์ อมรวงศ์ไพบุลย์ โดยได้ออกหนังสือรับรองความปลอดภัยทางโครงสร้าง 2. บริษัท โปรไฟล์ อินสเปคเตอร์ จำกัด ผู้ตรวจสอบอิสระที่ได้รับการรับรองจากกรุงเทพมหานคร โดยได้ออกใบรับรองสีเขียว (อาคารสามารถใช้งานได้ตามปกติ) 3. เจ้าหน้าที่ เขตปทุมวัน โดยอาคารเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ **31 มีนาคม 2568**

สำหรับนโยบาย ESG เป็นไปตามแนวทางของ CPN ว่า NET Zero ภายในปี 2593 เน้นเรื่องการอนุรักษ์พลังงาน

ประธานได้ดำเนินการประชุมตามลำดับเรื่อง ดังนี้

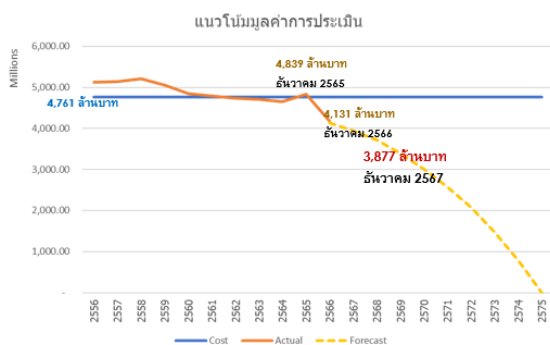
เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

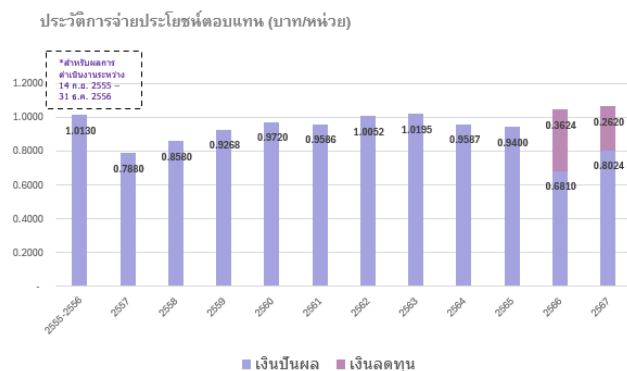
การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ

1. อนุมัติการปรับปรุงย่อในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในปี 2567 เพื่อปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและอุปกรณ์ในส่วนที่ยังไม่ได้ดำเนินการ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกับที่ได้ปรับปรุงในปี 2564 เช่นการปรับปรุงห้องน้ำ โถงลิฟต์ อุปกรณ์ห้องน้ำ และพื้นที่อาคารโดยคาดว่าจะปรับปรุงแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2568 โดยมีจุดประสงค์เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีอุปทานเข้ามามากสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารจะมีการปันส่วนกับ CPN ตามระยะเวลาการครอบครองทรัพย์สิน โดยงบประมาณลงทุนของกองทุนรวมไม่เกิน 65 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

2. มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในปี 2567 ปรับตัวลดลง 254 ล้านบาท โดยการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนทางบัญชีดังกล่าวมิได้มีกระแสเงินสดออกจริง อันเป็นผลมาจากระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ลดลงโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีอายุสิทธิการเช่าช่วงอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ เศส คงเหลือประมาณ 8 ปี ณ สิ้นปี 2567 ทั้งนี้ทางบริษัทจัดการทำกราฟแสดงแนวโน้มมูลค่าการประเมิน โดยประมาณการจากสมมติฐานการประเมินของผู้ประเมินมูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2567 โดยแนวโน้มมูลค่าการประเมินจะเป็นไปตามเส้นประสีเหลือง และลดลงเหลือ ศูนย์ในปี 2575 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่า



หมายเหตุ
แนวโน้มมูลค่าการประเมินลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง โดยอ้างอิงจากสมมติฐานหลัก
ของผู้ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



กองทุนรวม CPNCG มีการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่ตั้งกองทุนรวมทั้งสิ้น 11,2936 บาท/หน่วย ประกอบด้วย
เงินปันผลรวม 10,9232 บาท/หน่วย
เงินลดทุน 0.6244 บาท/หน่วย

ตลอดระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมตั้งมา จะพบว่าแนวโน้มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนมีการเติบโต โดยนับตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 11,2936 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผล จำนวน 10,9232 บาท/หน่วย และ เงินลดทุนจำนวน 0.6244 บาทต่อหน่วย

ในปี 2567 กองทุนรวมยังคงให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดิมในการทำการประเมินสอบทาน เป็นปีที่ 2 ซึ่งตามกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้มีการเปลี่ยนทุก 2 ปี โดยสามารถสรุปสมมติฐานหลักได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2567	วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	3,877,000,000 บาท	4,131,000,000 บาท
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ	7.97 ปี	8.97 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0	ร้อยละ 10.0
อัตราค่าเช่าตลาด ผู้เช่าใหม่ ณ ปีแรก	917 บาทต่อตารางเมตร	889 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเติบโตค่าเช่า	ร้อยละ 4.0	ร้อยละ 4.0
อัตราการเช่า	ร้อยละ 98.0	ร้อยละ 98.0

ซึ่งมูลค่าการประเมินที่ลดลงสาเหตุหลักมาจากจำนวนระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือที่ลดลงจาก 9 ปี เป็น 8 ปี

แนวทางการจัดการในอนาคต

- ทางกองทุนรวมพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยตามผลประกอบการที่เกิดขึ้น โดยไม่รวมผลกระทบจากรายการทางบัญชีดังกล่าว
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสามารถจ่ายได้ใน 2 รูปแบบ คือเงินปันผลและ เงินคืนทุน โดยทางกองทุนรวมจะพิจารณาทำโรสละสมที่มีอยู่ เพื่อจ่ายเงินออกในรูปเงินปันผล หากมีสภาพคล่องส่วนเกินคงเหลือจะจ่ายในรูปการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประธานเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถามคำถาม

มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามดังนี้

คำถามที่ 1 ในสิ้นปี 2567 กองทุนCPNCG แจ้งว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ 96% อยากทราบว่า ณ ปัจจุบัน มีอัตราเช่าพื้นที่เท่าไร และคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปลายปีนี้ น่าจะยังคงเกิน 90% ได้หรือไม่

คำตอบ คุณนวนบุลย์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันก็ยังมีอัตราการเช่าที่สูงอยู่โดยยังคงอยู่ที่กว่าร้อยละ 96 และสัญญาที่จะครบกำหนดในปี 2568 ส่วนมากจะครบกำหนดในช่วงไตรมาส 4 คุณณกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สัญญาที่จะครบกำหนดในช่วงปลายธันวาคม นั้น อยู่ในระหว่างการเจรจาต่อสัญญา ซึ่งหากผลปรากฏว่าไม่ได้มีการต่อสัญญาเกิดขึ้นก็จะมีผลกระทบในปีถัดไป

- คำถามที่ 2** **ประมาณการเงินปันผลในปี 2568 เป็นเท่าใด และ ผู้เช่าเดิมที่จะหมดสัญญาใน ไตรมาส 4 ปี 2568 จะมีแนวโน้มต่อสัญญาออกไปอีกหรือไม่ คาดว่าจำนวนเท่าใด และจะมีลูกค้าใหม่เข้ามาทดแทน ได้ทันไตรมาส 1 ปี 2569 หรือไม่**
- คำตอบ** คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่า ปัจจุบันจนถึงไตรมาส 3 สัญญาที่จะสิ้นสุดมีจำนวนไม่มาก ดังนั้น 3 ไตรมาสแรกก็มีโอกาสที่ผลการดำเนินงานจะใกล้เคียงกับไตรมาส 1 มาก ทั้งนี้ผลประกอบการในไตรมาส 4 ก็会上อยู่กับ การต่อสัญญา โดยหากมีการไม่ต่อสัญญาผลกระทบหลักจะเกิดในปี 2569 สำหรับแนวโน้มการต่อสัญญา ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการเจรจา
- คำถามที่ 3** **ทางกองทุนคาดว่าจะการแข่งขันในปี 2569 จำนวนการเช่าจะคงที่จากปี 2567 หรือเพิ่มขึ้น อย่างไร**
- คำตอบ** คุณณกุล ชี้แจงว่า การแข่งขันในตลาดจากปี 2567 คาดว่าความต้องการค่อนข้างคงที่ เมื่อพิจารณาจากทั้ง อุปทานและอุปสงค์ที่เพิ่มเข้ามา
- คำถามที่ 4** **อัตราคิดลดจะคงที่ ที่ร้อยละ10 จนครบสัญญาหรือไม่**
- คำตอบ** คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่า อัตราคิดลดจะมาจากมุมมองของผู้ประเมิน ซึ่งพิจารณาจากความเสถียรของ ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาข้างหน้า ซึ่งผู้ประเมินจะมองถึงปัจจัยทั้ง ระยะเวลาสิทธิการเช่า ผลการดำเนินงานของอาคาร อุปสงค์ อุปทาน และการปรับอัตราเช่า ทั้งนี้ทางกองทุนมีการเปิดเผยสมมติฐานการ ประเมินมูลค่าทุกไตรมาสๆ ไว้ที่ website ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ และจะมีการเปิดเผยมูลค่าสรุปทุก ไตรมาสที่ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- คำถามที่ 5** **มีความเป็นไปได้หรือไม่ที่กองทุนจะมีการต่อสัญญาเช่ากับเจ้าของทรัพย์สิน**
- คำตอบ** คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่า ด้วยเกณฑ์ของสำนักงาน กสท การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะสามารถลงทุน เพิ่มเติมได้ จะต้องมีการแปลงสภาพเป็นทรัสต์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Reits) ก่อน โดยปัจจุบันทางกองทุนมุ่งเน้นถึงการรักษาความพึงพอใจของผู้เช่าเป็นหลัก และรักษาการแข่งขันของ อาคารให้สามารถแข่งขันได้ ในสภาวะที่อาคารสำนักงานมีอุปทานเข้ามา มาก รวมถึงอยู่ในระหว่างการ การศึกษาการลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามในปัจจุบันอาจจะไม่ใช่จังหวะที่เหมาะสมสำหรับการขยายการ ลงทุนในอาคารสำนักงาน ซึ่งหากในอนาคตทางกองทุนมีการศึกษาและบรรลุข้อตกลง ซึ่งเป็นประโยชน์กับ ผู้ถือหุ้นราย ก็จะมีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายลงทุน สอบถามคำถามเพิ่มเติม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2567

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	วันที่ 31 ธ.ค. 67	วันที่ 31 ธ.ค. 66	เปลี่ยนแปลง
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	5,442,464,986	5,775,041,599	-5.8%
2. หนี้สินรวม (บาท)	1,200,941,708	1,421,797,707	-15.5%
2.1 เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	88,450,000	106,450,000	-16.9%
3. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	4,241,523,278	4,353,243,892	-2.6%
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9417	10.2035	-2.6%

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 67	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 66	เปลี่ยนแปลง
จำนวนผู้เข้าพื้นที่ (ณ สิ้นปี)	79 ราย	73 ราย	+6 ราย
พื้นที่ให้เช่า (ณ สิ้นปี)	82,404 ตารางเมตร	82,354 ตารางเมตร	0.1%
อัตราการเช่าพื้นที่ (ณ สิ้นปี)	ร้อยละ 96	ร้อยละ 99	-4.0%
อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย	824 บาท	802 บาท	2.7%

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 67	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 66	เปลี่ยนแปลง	คำอธิบายและการวิเคราะห์
5. รายได้รวม (บาท)	796,495,781	793,382,358	0.4%	รายได้เพิ่มขึ้นสะท้อนจากอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับสูง และการรับรู้รายได้เต็มปีที่ เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหญ่ต่อสัญญา ในปี 2566 และปี 2567
5.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	786,715,486	785,554,936	0.1%	
5.2 รายได้ดอกเบี้ย	8,749,491	6,333,826	38.1%	
5.3 รายได้อื่น	1,030,804	1,493,596	-31.0%	
6. ค่าใช้จ่ายรวม (บาท)	134,985,097	143,055,986	-5.6%	ค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากต้นทุนทางการเงินที่ลดลงและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ลดลง เนื่องจากการตั้งหนี้สงสัยจะสูญในปี 2566 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากค่าปรับปรุงพื้นที่และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น
6.1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	32,703,055	28,482,473	14.8%	
6.2 ค่าธรรมเนียมต่างๆ	54,699,140	56,945,509	-3.3%	
6.3 ต้นทุนทางการเงิน	37,283,400	40,145,067	-7.1%	
6.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	9,920,330	17,482,937	-43.3%	
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	661,510,684	650,326,372	1.7%	เป็นผลจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลง
8. รวมรายการ (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(319,202,072)	(789,933,762)	-59.6%	รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะท้อนมาจากสิทธิการเช่าที่ลดลงและการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจากผู้ประเมินรายใหม่
8.1 รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	163,190	-	-	
8.2 รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(319,365,262)	(789,933,762)	-59.6%	
9. การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	342,308,612	(139,607,390)	-345.2%	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ประจำปี 2567

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยจ่ายเงินปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน	เงินปันผล (ต่อหน่วย)	เงินลงทุน (ต่อหน่วย)	รวม	วันที่จ่าย
1 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567	0.0778	0.1883	0.2661	4 มี.ย. 2567
1 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567	0.2467	0.0194	0.2661	2 ก.ย. 2567
1 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567	0.2508	0.0153	0.2661	4 ธ.ค. 2567
1 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.2271	0.0390	0.2661	5 มี.ค. 2568
รวม	0.8024	0.2620	1.0644	

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 67	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 66
1. กำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้ว (บาท)	324,308,612	(157,607,391)
2. จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	426,639,000	426,639,000
3. อัตราเงินปันผลต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.8024	0.6810
4. รวมเป็นเงินจ่ายปันผล ทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	342,335,134	290,541,159
5. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	106	N/A*

*ในปี 2566 ผลประกอบการของกองทุนรวมติดลบ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ไม่มีการแสดง สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว การคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทุนรวมมีนโยบายหักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 18 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ระบุนโยบายดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีไว้ด้วยแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2567 กองทุนมีสัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วร้อยละ 106 ซึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วมีการสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมแล้วจำนวน 18 ล้านบาท

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่า งบแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งการจ่ายเงินปันผลและเงินคืนทุน ประจำปี 2567 มีความถูกต้อง เหมาะสม และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อรับทราบ

ประธานเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม โดยมีผู้สอบถามเข้ามาดังนี้

คำถามที่ 6 มีความเป็นไปได้หรือไม่ว่าหลังจากปี 2575 ทางกองทุนจะสามารถต่อสัญญาการลงทุนกับกลุ่ม CPN

คำตอบ คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่า ขั้นตอนการจะลงทุนเพิ่มเติม จะต้องมี การขอมติผู้ถือหน่วยเพื่อทำการแปลงสภาพ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ ซึ่งต้องพิจารณาถึงผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต โดยการแปลงสภาพจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทั้งนี้กองทุนรวมมีระยะเวลาสิทธิการ

เช่าคงเหลือ 8 ปี ซึ่งในระหว่างนี้ทางกองทุนและ CPN จะพิจารณาความเป็นไปได้ หากพิจารณาแล้วว่าเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น ทางกองทุนจะดำเนินการเสนอให้ทางผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

คำถามที่ 7 ภาระเงินกู้ระยะยาวทางกองมีการพิจารณาลด ภาระดอกเบี้ยในแต่ละปีหรือไม่อย่างไร และจะมีผลกระทบ DPU เท่าใด รวมถึงกำไรสะสมตามรายงานล่าสุดมีมูลค่าเท่าใด และมีการสำรองสำหรับ ปรับปรุงอาคารคิดเป็นร้อยละเท่าใดของกำไรสุทธิ

คำตอบ คุณนวนบูลย์ ชี้แจงว่า กำไรสะสมของกองทุน ณ ปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 96 ล้านบาท โดยทางกองทุนพิจารณาจ่ายเป็นเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมด สำหรับการสำรองการปรับปรุงอาคารในระยะยาวจะมีการสำรองไว้ที่ร้อยละ 1-2 ของกำไรสุทธิ เป็นอย่างน้อยอยู่แล้ว

สำหรับภาระเงินกู้ ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ 88.45 ล้านบาทและจะมีกำหนดชำระเงินต้นทุกๆปี ปีละ 18 ล้านบาทจนครบกำหนดในปี 2572 ทั้งนี้ทางกองทุนยังไม่ได้มีการเจรจาลดดอกเบี้ยเพิ่มเติม หลักจากที่ทางกองทุนได้มีการ Refinance เงินกู้ไปใน 2-3 ปีก่อนหน้าซึ่งส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงและขยายระยะเวลาชำระเงินต้นออกไป

คุณทิพาพรรณ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเป็นขาลงซึ่งกองทุนจะได้รับประโยชน์เมื่อมีการประกาศลดอัตราดอกเบี้ย สำหรับการสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารนั้น ตั้งแต่ตั้งกองทุนมา ทางกองทุนได้มีการสำรองอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการปรับปรุงอาคารในปี 2565 ที่ผ่านมาจากกองทุนก็ใช้เงินสำรองดังกล่าว โดยไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ซึ่งในปัจจุบันก็ยังคงมีการสำรองต่อไปอย่างต่อเนื่องเพื่อในอนาคต

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุน สอบถามคำถามเพิ่มเติม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2568

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาค จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2568 โดยมีค่าตอบแทน 358,000 บาท โดยมีรายชื่อและรายละเอียดดังนี้

บริษัทจัดการได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2568 โดยมีค่าตอบแทน 358,000 บาท โดยมีรายชื่อดังนี้

ชื่อ	นามสกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชี
1 นางสาวชนารัตน์	จันทร์หาว	5 ปี (2563-2567)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9052 และ/หรือ
2 นายบุญญฤทธิ์	ถนอมเจริญ	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7900 และ/หรือ
3 นางสาวชัญญลักษณ์	เกตุแก้ว	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8179 และ/หรือ
4 นางสาวอรรธณ	ชุธนกิจไพศาล	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6105 และ/หรือ
5 นายธีรวัฒน์	วิทยาภาเลิศ	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11464

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ประจำปี 2568	ประจำปี 2567	เปลี่ยนแปลง
358,000 บาท	358,000 บาท	-

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการ เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและ
 ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบ
 บัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

ประธานเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม โดยมีผู้สอบถามเข้ามาดังนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามคำถามเพิ่มเติม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ มีคำถามล่วงหน้าจากทางกองทุนได้รับจากการที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยสอบถามเข้ามาก่อนการประชุม ซึ่งแตกต่างจากที่
 ชี้แจงไปก่อนหน้านี้

คำถามที่ 8 ในปีนี้มีสัญญาเช่าสิ้นสุดสัญญาว่า ร้อยละ 56 มีอัตราการต่อสัญญาการเช่าเท่าใด

คำตอบ คุณทิพาพรรณชี้แจงว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างการพูดคุยกับผู้เช่า คาดว่าจะมีความ
 ชัดเจนในช่วงใกล้สิ้นสุดสัญญาในไตรมาส 4

คำถามที่ 9 ทางกองทุนรวมมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักอะไรบ้าง งบประมาณเท่าใด

คำตอบ คุณนวนุชชี้แจงว่า ปัจจุบันจะมีการปรับปรุงย่อยตามที่ได้แจ้งในเรื่องที่ 1 โดยเป็นการปรับปรุงในห้องน้ำ
 โถงลิฟท์และทางเดิน งบประมาณไม่เกิน 65 ล้านบาท โดยมาจากเงินที่กองทุนได้สำรองไว้

คำถามที่ 10 **ทางกองทุนรวมมีแผนกู้เงิน ออกหุ้นกู้อย่างไรบ้าง**

คำตอบ คุณทิพาพรรณชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทุนการปรับปรุงอาคารของกองทุนมีการใช้งบประมาณจากเงินสำรองของกองทุนในการดำเนินการ โดยมีได้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ซึ่งระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือของกองทุนอีก 8 ปี ทางกองทุนก็จะมีการสำรองอย่างต่อเนื่อง โดยกองทุนคาดว่าหลังจากที่ได้ดำเนินการปรับปรุงใหญ่ไปแล้ว คาดว่าจะไม่มีรายการค่าใช้จ่ายที่มีนัยยะสำคัญที่ต้องใช้เงินกู้เพิ่มเติม

คำถามที่ 11 **ทางกองทุนรวม CPNG มีอายุคงเหลืออีก 8 ปี มูลค่าหลักทรัพย์ในตลาดที่ต่ำมานาน มีโอกาสหรือไม่ที่ทาง CPN ที่จะเข้ามาซื้อหุ้นหรือทาง CPNREIT จะเข้ามาควบรวมกับทางกองทุน**

คำตอบ คุณทิพาพรรณชี้แจงว่า หากทาง CPNREIT มีความสนใจก็จะมีการพูดคุยกันและนำเสนอให้ทางผู้ถือหุ้นช่วยเพื่อทำการอนุมัติต่อไป

คำถามที่ 12 **ข้อมูลที่เปิดเผยในวันนี้จะมีการเปิดเผยในช่องทางใด**

คำตอบ คุณทิพาพรรณชี้แจงว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในวันนี้อยู่ในรายงานประจำปีที่ทางกองทุนได้เปิดเผยไป ซึ่งหากทางผู้ถือหุ้นลงทุนมีข้อสอบถามเพิ่มเติม สามารถติดต่อทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการได้

ประธาน ได้ให้ข้อมูลผู้ถือหุ้นลงทุนเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นสามารถติดตามข้อมูลข่าวสาร ของกองทุนรวมได้ ผ่านทางงาน SET Opportunity Day ซึ่งจัดพร้อม กับ บริษัท CPN ทุกไตรมาส รวมถึงกองทุนรวมได้มีการปรับปรุงจดหมายข่าว (Newsletter) ที่ได้มีการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไปพร้อมกับซองเอกสารจ่ายเงินปันผล โดยเป็นรูปแบบที่เข้าใจง่ายขึ้น ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถดูย้อนหลังจดหมายข่าวได้ที่เว็บไซต์บริษัทจัดการ หรือเข้าดูได้ที่ www.scbpropertyfund.com

เมื่อไม่มีคำถาม ข้อเสนอแนะ หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานแจ้งการปิดประชุมเวลา 10.36 น. และกล่าวขอบคุณทุกท่านที่มาร่วมประชุมในวันนี้ สรุปรายงานการสื่อสารสองทางจะนำเผยแพร่ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2568

ปิดประชุมเวลา 10.36 น.

ลงชื่อ _____



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ประธานที่ประชุม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด