รายงานประจำปี 2567

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

CPLRG
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
CP LAND REIT GROWTH CO.,LTD.

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

บริษัทขอนำส่งรายงานประจำปี 2567 ระหว่างวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทรัสต์ให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่านเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ 1

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป 9

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 9

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม 24

4. ปัจจัยความเสี่ยง 43

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ 54

6. ข้อมูลสำคัญอื่น 54

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 55

8. โครงสร้างการจัดการ 57

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์ 75

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม 95

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 95

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 99

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 104

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ 113

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 118

เอกสารแนบ รายงานผู้สอบบัญชี และ งบการเงิน 119

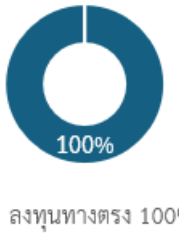
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPTREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งทรัสต์	21 ตุลาคม 2567

Market Cap (ล้านบาท)	4,883.35	**Par (บาทต่อหน่วย)**	9.655
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (บาทต่อหน่วย)	5.05	**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)**	9,400,605,868
จำนวนหน่วย (หน่วย)	967,000,000	**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)**	9.7214
ทุนจดทะเบียน (บาท)	9,336,385,000	**อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)**	18.92
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	21 ตุลาคม 2567	**P/NAV**	0.519

สัดส่วนการลงทุน

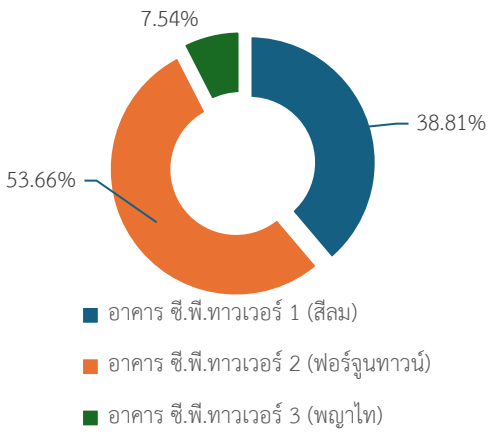


ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	9,818.29	**กำไรสะสม**	64.221
หนี้สินรวม	417.687	**สัดส่วนการกู้ยืม**	-ไม่มี-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	9,336.385	**Credit rating**	-ไม่มี-

โครงสร้างรายได้



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,780.70	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,325.40	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	573.70	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

*สามารถดาวน์โหลดรายงานประเมินได้ที่ https://www.cptreit.com

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300.0	31.16%
2	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900.0	10.31%
3	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100.0	9.77%
4	ธนาคาร ออมสิน	48,658,400.0	5.03%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600.0	5.02%
Foreign limit			49.0%
Current Foreign Holding			0.46%

นโยบายจ่ายเงินปันผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

บาทต่อหน่วย	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.0598	0.0598
เงินลดทุน	0.0211	0.0211

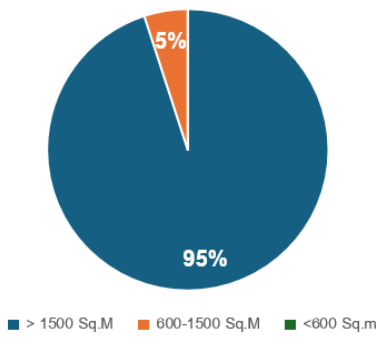
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ (ร้อยละ)
1. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	34.04%
2. ทรัพยากร	0.63%
3. เทคโนโลยี	5.94%
4. ธุรกิจการเงิน	4.64%
5. สินค้าอุตสาหกรรม	0.51%
6. อุปโภคบริโภค	20.33%
7. อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	2.61%
8. บริการ	31.30%
รวม	**100.00%**

หมายเหตุ: สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจคำนวณจากรายได้ปี 2567

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

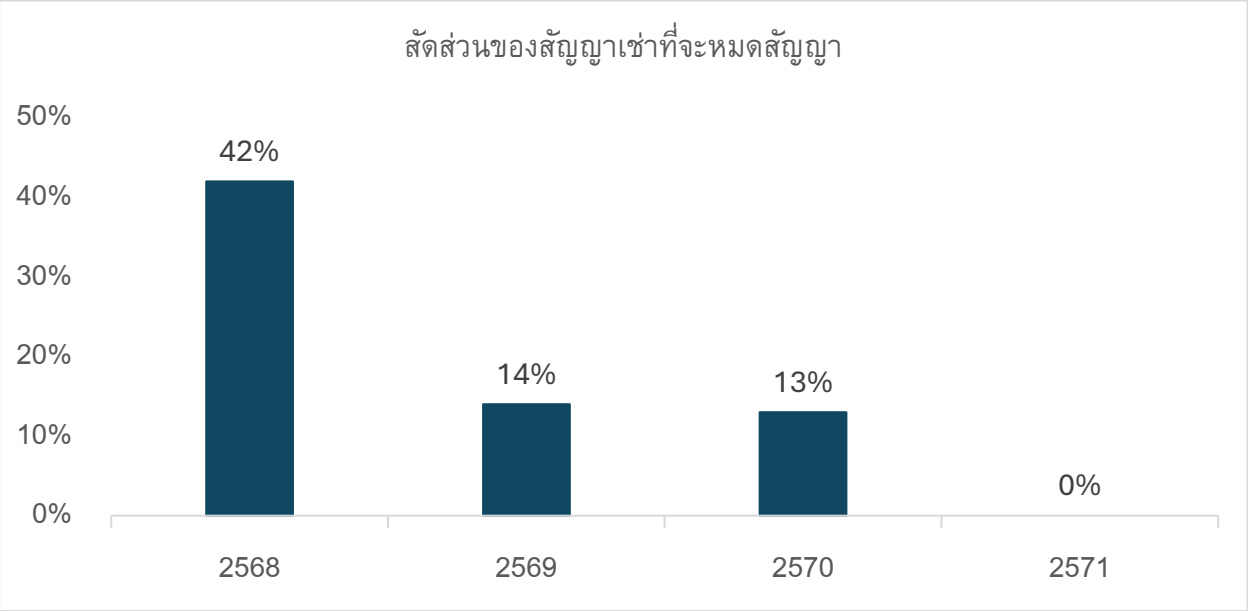


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี*	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567	90.57%

* ข้อมูลของปี 2563 – 2566 เป็นข้อมูลของสินทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) สำหรับปี 2567 เป็นข้อมูลสินทรัพย์ภายใต้ CPTGF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 12 พฤศจิกายน 2567 และเป็นสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ ตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน – 31 ธันวาคม 2567

<u>สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา</u>



ผลการดำเนินงาน

หน่วย : บาท	2567*
ค่าเช่าเฉลี่ย	
Office	728.3
Retail	930.0
รายได้ (ล้านบาท)	150.0
EBITDA (ล้านบาท)	84.7

* กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2567 (21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)
Revenue (M.THB)	157.001
Other income (M.THB)	0.538
Subsidies (M.THB)	-
EBITDA (M.THB)	84.691
Net profit (M.THB)	64.221
EPU (THB)	0.0664
DPU (THB)	*0.0598
Capital Reduction (M.THB)	**0.0211
Debt/Net Asset Value (Times)	0.0444
Interest Cost (%)	-
Operating Cash Flow (M.THB)	195.523
Investing Cash Flow (M.THB)	-
Financing Cash Flow (M.THB)	70.82
Net Cash Flow (M.THB)	195.594
NAV (THB)	9.7214
P/NAV (Times)	0.519
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%)* **	1.18%
Market Cap (M.THB)	4,883.35
Closing Price (THB)	5.05

* ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงาน ในอัตราหน่วยละ 0.0598 บาท เป็นจำนวนเงิน 57.83 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568

** ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0211 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.40 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

*** คำนวนบนราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับรอบปี บัญชี 2567 จำนวน 157.00 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 72.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.3 ต่อรายได้รวม และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 17.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.7 ต่อรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.60 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 84.69 ล้านบาท และ มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 20.47 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 64.22 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,818.29 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,679.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.3 ของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 417.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า	-ไม่มี-

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีล่าสุด

☑ ไม่มีเงื่อนไข ☐ อื่นๆ

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับปี 2567		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)**	**% ของกำไรสุทธิ**
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.251	31.3%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.314	1.5%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	1.903	1.2%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.397	0.3%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.790	9.4%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.590	0.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.603	2.3%

<u>สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ</u>

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

1.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

1.3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1.4. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

1.5. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

2.2. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลัก ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ

2.3. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

3.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

3.8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	027663914
URL	-ไม่มี-
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	026866100
URL	www.ktam.co.th

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPTREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ทุนที่ชำระแล้ว	9,336,385,000 บาท
อายุโครงการ	อายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18.92 ปี สิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

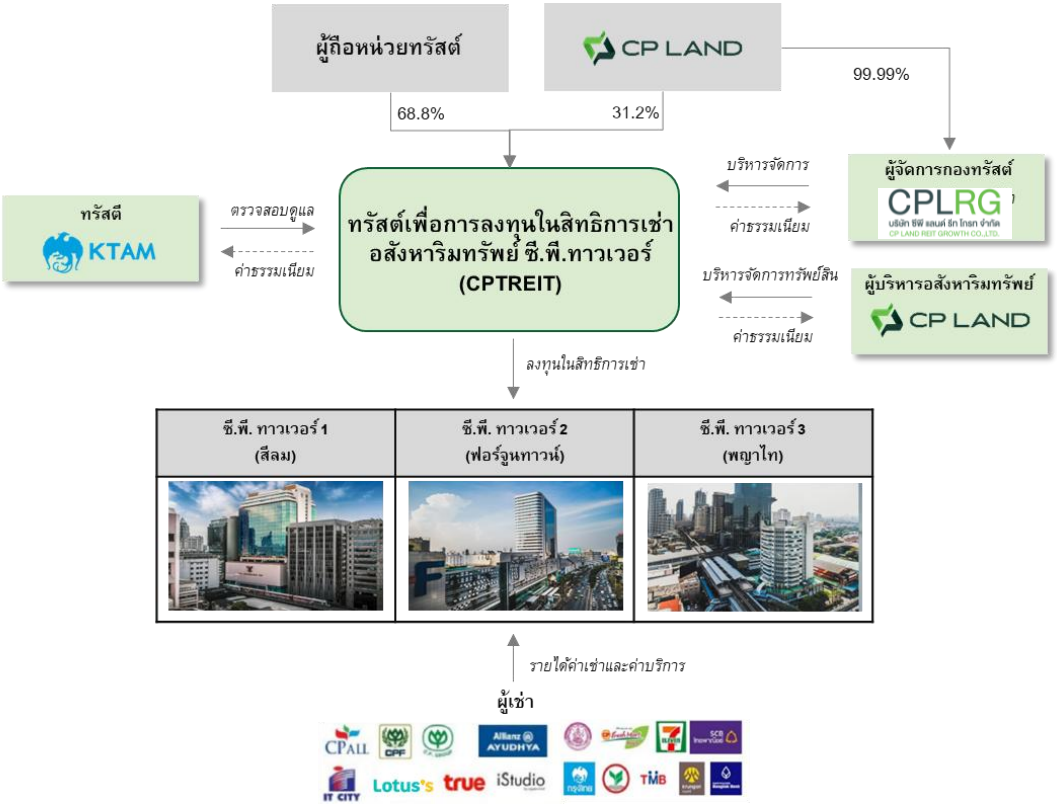
2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT” หรือ “CPTREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นทรัสตี (“**ทรัสตี**”) โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่

ในการนี้ บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (**“CPL”**) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากการที่ CPL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 18 พฤศจิกายน 2567)

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ www.cptreit.com

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

31 ธันวาคม 2567	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	550.00	5.9%
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,679.80	92.3%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	195.59	2.1%
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	106.45	1.1%
ลูกหนี้อื่น	240.97	2.6%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.78	0.3%
สินทรัพย์อื่น	18.70	0.2%
รวมสินทรัพย์	**9,818.29**	**104.4%**
หนี้สิน	-	
เจ้าหนี้อื่น	72.76	0.8%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60.62	0.6%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	20.00	0.2%
เงินประกันรับจากผู้เช่า	264.31	2.8%
รวมหนี้สิน	**417.69**	**4.4%**
สินทรัพย์สุทธิ	**9,400.61**	**100.0%**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)		**9.7214**

ตารางแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2567 (หน่วย:ล้านบาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,826.00	3,780.70
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,305.27	4,325.40
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	569.00	573.70
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
เงินฝากประจำ	550.00	550.00

2.4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

<table>
<tr><td>ชื่อโครงการ</td><td>อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</td></tr>
<tr><td>ที่อยู่</td><td>ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (ปทุมวัน) เป็นระยะทางประมาณ 3.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 2 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ลักษณะโครงการ</td><td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 35 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบก๊าซหุงต้ม และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสารแบ่งแยก High zone และ Low Zone ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ขนของ และบันไดเลื่อน</td></tr>
<tr><td>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ</td><td>
<table>
<tr><th>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ</th><th>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>สำนักงาน (Office)</td><td>35,561.72</td></tr>
<tr><td>พื้นที่ค้าปลีก (Retail)</td><td>8,121.62</td></tr>
<tr><td>พื้นที่เก็บของ (Stock)</td><td>300.82</td></tr>
<tr><td><u>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</u></td><td><u>43,984.16</u></td></tr>
<tr><th>รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ</th><th>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)</td><td>21,661.54</td></tr>
<tr><td>พื้นที่จอดรถ (Parking Area)</td><td>25,942.00</td></tr>
<tr><td><u>รวมพื้นที่อื่น ๆ</u></td><td><u>47,603.54</u></td></tr>
</table>
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 76.30 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567</td></tr>
<tr><td>ราคาที่เข้าลงทุน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“Swap Ratio”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย</td></tr>
<tr><td>ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด</td><td>3,780,700,000.00 บาท</td></tr>
<tr><td>อายุสิทธิการเช่า</td><td>ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586</td></tr>
<tr><td>วิธีการประเมินมูลค่า</td><td>วิธีการรายได้ (Income Approach)</td></tr>
<tr><td>วันที่มีการประเมินมูลค่า</td><td>25 ธันวาคม 2567</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>ชื่อโครงการ</td><td>อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)</td></tr>
<tr><td>ที่อยู่</td><td>ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 8.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 10 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือ 6,303.8 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ลักษณะโครงการ</td><td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 32 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน</td></tr>
<tr><td>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ</td><td>
<table>
<tr><th>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ</th><th>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>สำนักงาน (Office)</td><td>25,402.16</td></tr>
<tr><td>พื้นที่ค้าปลีก (Retail)</td><td>29,168.50</td></tr>
<tr><td>พื้นที่ Supermarket</td><td>13,805.00</td></tr>
<tr><td>พื้นที่เก็บของ (Stock)</td><td>1,825.42</td></tr>
<tr><td><u>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</u></td><td><u>70,201.08</u></td></tr>
<tr><th>รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ</th><th>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)</td><td>30,463.77</td></tr>
<tr><td>พื้นที่จอดรถ (Parking Area)</td><td>92,097.94</td></tr>
<tr><td><u>รวมพื้นที่อื่น ๆ</u></td><td><u>122,561.71</u></td></tr>
</table>
พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 1,892.56 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567</td></tr>
<tr><td>ราคาที่เข้าลงทุน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“Swap Ratio”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย</td></tr>
<tr><td>ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด</td><td>4,325,400,000 บาท</td></tr>
<tr><td>อายุสิทธิการเช่า</td><td>ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586</td></tr>
<tr><td>วิธีการประเมินมูลค่า</td><td>วิธีการรายได้ (Income Approach)</td></tr>
<tr><td>วันที่มีการประเมินมูลค่า</td><td>25 ธันวาคม 2567</td></tr>
</table>

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
ที่อยู่	ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 5.00 กิโลเมตร
ลักษณะโครงการ	**อาคาร A** (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี **อาคาร B และอาคาร C** (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356) อาคารสำนักงานและจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตรพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	**ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)**
สำนักงาน (Office)	9,235.00
พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,627.12
พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**14,948.12**
รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	**ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)**
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,290.50
พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	12,175.07
รวมพื้นที่อื่น ๆ	**14,465.57**

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 242.31 ตารางเมตร

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567
ราคาที่เข้าลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“**Swap Ratio**”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	573,700,000.00 บาท
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่มีการประเมินมูลค่า	25 ธันวาคม 2567

รายได้ในรอบปีบัญชี (21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567) ของสินทรัพย์หลักที่ลงทุน : 157.00 ล้านบาท

2.4.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

-ไม่มี-

2.4.5 กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

-ไม่มี-

2.4.6 ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ (2.4.2) เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

วันที่ลงทุน	13 พฤศจิกายน 2567
รายละเอียดสินทรัพย์	

(1) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียดโฉนดดังนี้

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	557	1	1	11.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	2587	1	3	92.0	
รวมเนื้อที่ดิน		**3**	**1**	**03.0**	

<u>ลักษณะโครงการ</u> อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 35 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบก๊าซหุงต้ม และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสารแบ่งแยก High zone และ Low Zone ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ขนของ และบันไดเลื่อน

(2) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียดโฉนดดังนี้

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ดินที่เช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	3106	0	0	40.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	3107	0	0	37.0	
3	3108	0	0	37.0	
4	3109	0	0	38.0	

5	3110	0	0	38.0
6	3112	0	0	38.0
7	3114	0	0	38.0
8	3116	0	0	38.0
9	3117	0	0	50.0
10	13243 (บางส่วน)	14	3	49.8
รวมเนื้อที่ดิน		**15**	**3**	**03.8**

<u>ลักษณะโครงการ</u> อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 32 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน

(3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียดโฉนดดังนี้

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	9355	2	1	16.0	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2	9356	1	2	84.0	
รวมเนื้อที่ดิน		**4**	**0**	**00.0**	

<u>ลักษณะโครงการ</u> อาคาร A (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี

อาคาร B และอาคาร C (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356) อาคารสำนักงานและจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตรพื้นที่อาคารรวมประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน

ผู้โอนสิทธิการเช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

เหตุผลและแหล่งที่มาของเงินทุน	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ในอัตราสับเปลี่ยน (Swap Ratio) 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม CPTGF : 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT จำนวน 967,000,000 หน่วย โดยราคา PAR อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่แลกเปลี่ยนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งเท่ากับ 9.655 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567	
รายละเอียดเกี่ยวการการประเมินมูลค่าล่าสุด	**ราคาประเมิน (รวม 3 อาคาร)**	8,679,800,000 บาท
	วันที่ประเมิน	25 ธันวาคม 2567
	วิธีการประเมิน	วิธีการรายได้ (Income Approach)
	ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วง และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดให้มีผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะติดตาม กำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ให้ได้รับผลกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1) การประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า

2) การกำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การเสนอพื้นที่ให้เช่าที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่า

3) แผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น

- การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้เช่าโดยตรง จากรูปแบบการ

จัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า

- รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) มีสิทธิในการบริหารจัดการในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

อัตราค่าเช่าของรอบปีบัญชี 2567 (21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567) แต่ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือได้รับโอนสินทรัพย์และภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ทำให้ Performance ที่เกิดขึ้นและรับรู้ในฐานะของกองทรัสต์จะเริ่มมีตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

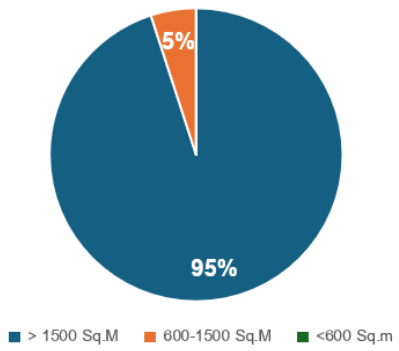
อัตราค่าเช่าพื้นที่ Office สำหรับรอบปีบัญชีปี 2567 เฉลี่ยอยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่ 445 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 875 บาทต่อตารางเมตร

อัตราค่าเช่าพื้นที่ Retail สำหรับปีรอบปีบัญชี 2567 เฉลี่ยอยู่ที่ 930 บาทต่อตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่ 563 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,018 บาทต่อตารางเมตร

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ (ร้อยละ)
1. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	34.04%
2. ทรัพยากร	0.63%
3. เทคโนโลยี	5.94%
4. ธุรกิจการเงิน	4.64%
5. สินค้าอุตสาหกรรม	0.51%
6. อุปโภคบริโภค	20.33%
7. อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	2.61%
8. บริการ	31.30%
รวม	**100.00%**

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

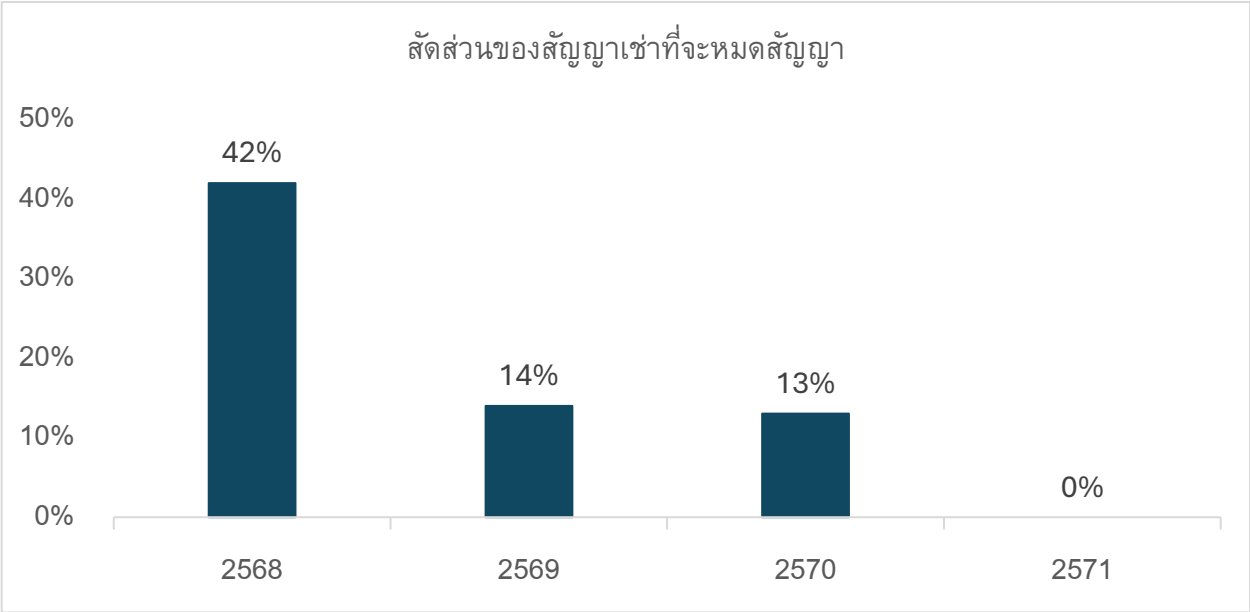


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี*	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567	90.57%

* ข้อมูลของปี 2563 – 2566 เป็นข้อมูลของสินทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) สำหรับปี 2567 เป็นข้อมูลสินทรัพย์ภายใต้ CPTGF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 12 พฤศจิกายน 2567 และเป็นสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ ตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567

<u>สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา</u>



2.5.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

-ไม่มี-

2.5.3 หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด

กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากกลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	: 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107553000166
โทรศัพท์	: 0-2247-3737
Website	: https://www.cpland.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 3,630,310,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 3,630,310,000 บาท

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("CPL") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากการที่ CPL เป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 18 พฤศจิกายน 2567)

CPL บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซี.พี. แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้) ที่พัฒนาโครงการบ้านและที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน และครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก บนทำเลศักยภาพทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ด้วยความเชี่ยวชาญกว่า 35 ปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน "**รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)**" หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน "**ระบบสาธารณูปโภค**" หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน "**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**" หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน "**กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)**" หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน
5. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ก. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 14,789,789 บาท

<u>มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น</u>

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีการระบุเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้โดยสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

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

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

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

   ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการข้างต้น หมายความถึงการบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึง

การกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้น ๆ

"การบริหารงานทั่วไป" หมายความถึง การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

"ระบบงานวิศวกรรม" หมายความถึง ระบบงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมงานระบบอาคาร ได้แก่ ไฟฟ้า-สื่อสาร-ระบบหมุนเวียนและปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล วิศวกรรมความปลอดภัย ชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม วิศวกรรมพลังงาน

"อาคารสำนักงาน" หมายความถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือ ให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไปประเภทเดียวกับโครงการ หรือประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต

2. กองทรัสต์อนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ ("อสังหาริมทรัพย์เดิม") ต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
3. ในกรณีที่โครงการมีพื้นที่เช่าใด ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ

   ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลดังกล่าวแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการแต่เลือกเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม

2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้

-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 การกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

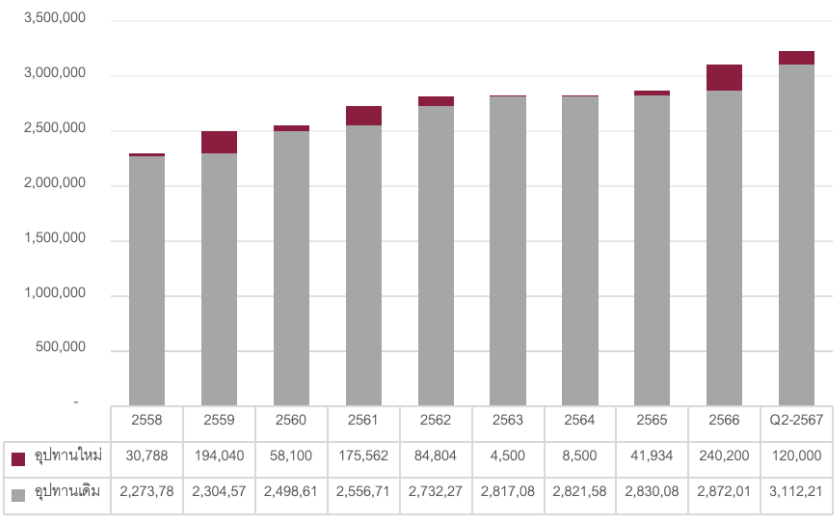
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1.1 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารศูนย์การค้า ณ กลางปี 2567

จำนวนอุปทานไม่รวมพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน ณ กลางปี พ.ศ.2567 มีจำนวนพื้นที่รวมประมาณ 3.2 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากช่วงปลายปีที่ผ่านมา โดยมีอุปทานใหม่ 1 โครงการคือโครงการ One Bangkok ซึ่งอยู่ในช่วงทยอยเปิดให้บริการ ในรอบนี้มีอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดแล้ว จำนวน 120,000 ตารางเมตร ส่วนอุปทานส่วนที่เหลืออีก 70,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดภายในสิ้นปี พ.ศ.2567

อุปทานธุรกิจค้าปลีกให้เช่าในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2558 - กลางปี พ.ศ. 2567 (หน่วย:ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่

ในช่วงครึ่งปีหลัง พ.ศ.2567 พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมกว่าร้อยละ 75 จะเพิ่มขึ้นบริเวณรอบใจกลางเมือง ซึ่งเกิดจากโครงการใหญ่อย่าง Happitat at The Forestias เป็นหลัก

อุปทานใหม่ธุรกิจค้าปลีก บริเวณกลางใจเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองที่จะเพิ่มขึ้นภายใน ปี พ.ศ.2567

ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ขาย
ทาวน์ชิพ		
One Bangkok(POST 1928)	ใจกลางเมือง	70,000
Happitat at The Forestias*	รอบใจกลางเมือง	180,000
คัมมิวนิตีมอลล์		
Cove Hill	รอบใจกลางเมือง	4,500
TOWN HALL	รอบใจกลางเมือง	7,642
พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน		
SUMMIT TOWER	ใจกลางเมือง	940
One Origin Phayathai	รอบใจกลางเมือง	805
One Origin Sanampao	รอบใจกลางเมือง	930
APAC Tower	รอบใจกลางเมือง	2,280
JODD FAIRS Ratchada	รอบใจกลางเมือง	12,500
Kingbridge Tower	รอบใจกลางเมือง	5,000

*โครงการที่อยู่นอกพื้นที่ศึกษาของรายงาน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2568-2570 ดังนี้

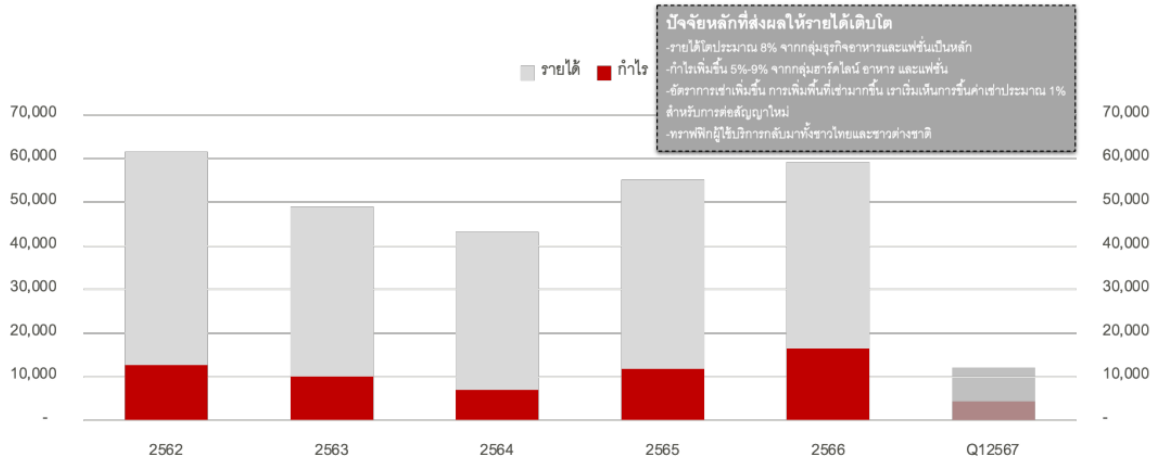
ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ขาย ตร.ม.
พื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบการพัฒนาเมือง (Township Retail)		
Dusit Central Park	ใจกลางเมือง	80,000
Woeng Nakorn Khasem	ใจกลางเมือง	25,202
The Bangkok Mall	รอบใจกลางเมือง*	80,000
Sanpawut	รอบใจกลางเมือง*	N/A
คัมมิวนิตีมอลล์ (Community Mall)		
King Square Complex	รอบใจกลางเมือง	16,000
พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail)		
The Mall Ramkhamhaeng	รอบใจกลางเมือง	230,000(GFA)
Tenth Avenue	ใจกลางเมือง	2,275
Cloud111	รอบใจกลางเมือง	N/A

*โครงการที่อยู่นอกพื้นที่ศึกษาของรายงาน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ภาวะอุปสงค์โดยรวมเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าธุรกิจศูนย์การค้าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 7-9 ในปี พ.ศ.2567 สำหรับรายได้ ณ กลางปี เติบโตประมาณ ร้อยละ 8 จากกลุ่มธุรกิจอาหารและแฟชั่นเป็นหลัก โดยทราฟฟิกผู้ใช้บริการกลับมาขยายตัวได้ดีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ศูนย์การค้ามีกำไรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5-9 จากกลุ่มฮาร์ดไลน์ อาหาร แฟชั่น และตัวเลข อัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้ามากขึ้น นอกจากนี้เราเริ่มเห็นการ**ขึ้น**ค่าเช่าประมาณ ร้อยละ 1 สำหรับการต่อสัญญาใหม่



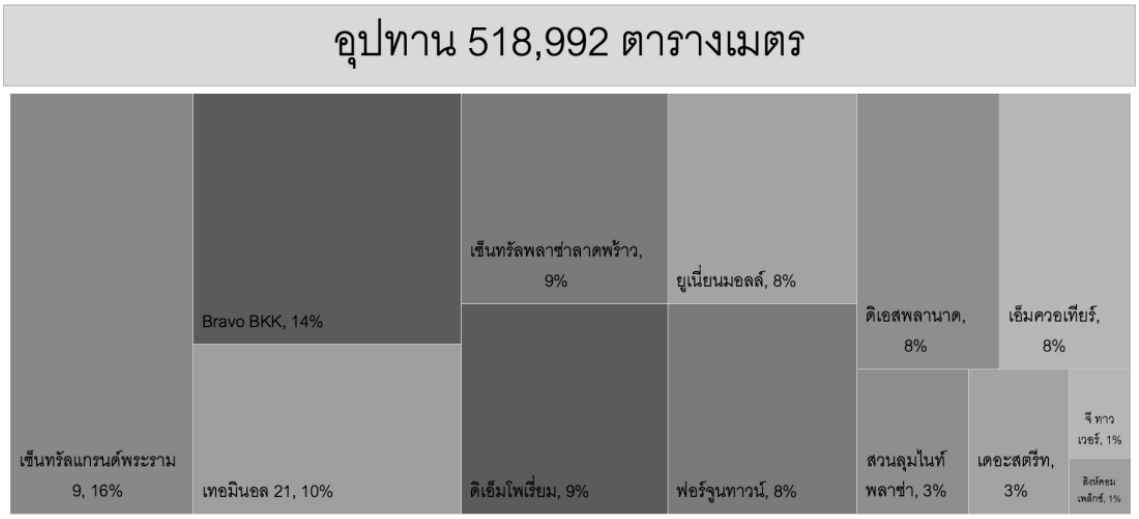
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, กระทรวงพาณิชย์ รวบรวมและวิเคราะห์โดยฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

*ไนท์แฟรงค์ รวบรวมตัวเลขข้างต้นโดยจำนวนรายได้ 87% เป็นตัวเลขที่ที่มีการเผยแพร่จากผู้ประกอบการ และอีก 13% เป็นการคาดการณ์จากสถิติผลประกอบการในอดีต

แนวโน้มในอนาคต

ในช่วงครึ่งปีหลังเราคาดว่าอุปสงค์จะโตขึ้นต่อเนื่อง ทั้งในฝั่งการสร้างรายได้จากส่วนแบ่ง GP โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค แฟชั่น และธุรกิจฮาร์ดไลน์ และฝั่งการจัดเก็บค่าเช่า ซึ่งมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้นและมีการขยายพื้นที่เช่าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้คาดว่าศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จะเริ่มปรับเพิ่มค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาใหม่อย่างน้อยร้อยละ 1-3 สำหรับกลุ่มแบรนด์ที่คาดว่าจะเข้ามาครอบครองพื้นที่มากขึ้น เช่น กลุ่ม Art Toy, Pop Mart กลุ่มรถยนต์พลังงานไฟฟ้า EV จากจีน, กลุ่ม Sneakers รองเท้ากีฬา รองเท้าแฟชั่นต่างๆ และกลุ่มร้านอาหาร เครื่องดื่ม ที่ได้รับอานิสงค์จากนักท่องเที่ยวที่กำลังกลับมาฟื้นตัวได้ดี

อุปทานและอัตราการเช่าของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกย่านถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง ณ กลางปี พ.ศ. 2567



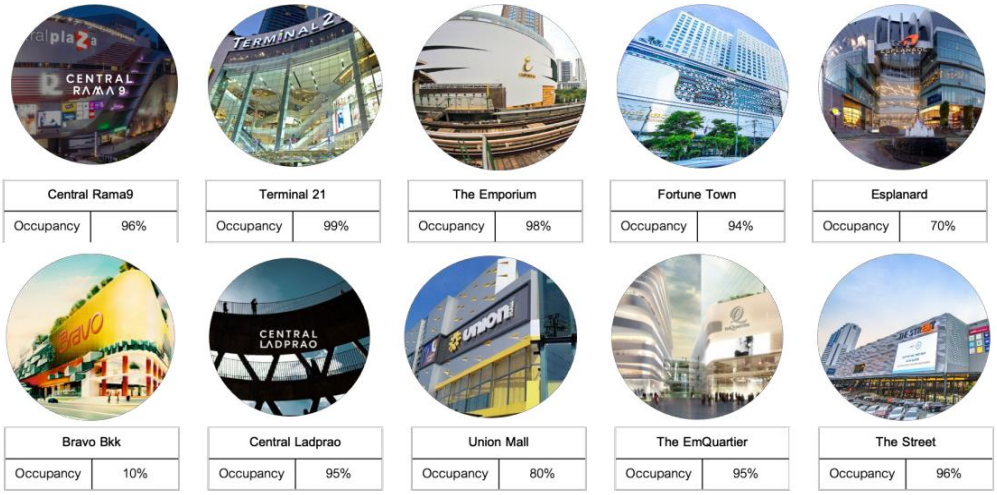
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ กลางปี พ.ศ. 2567 อุปทานรวมของตลาดธุรกิจอสังหาฯ ค้าปลีกในย่านรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียงมีจำนวนทั้งสิ้น 518,992 ตารางเมตร อุปทานจากศูนย์การค้าหลักอย่างเซ็นทรัล พระราม 9 เป็น ผู้ประกอบการ

รายหลักในพื้นที่นี้ที่ครองส่วนแบ่งพื้นที่ศูนย์การค้าสูงสุดจำนวน 84,697 ตารางเมตร คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดที่ร้อยละ 16 ส่วนโครงการอื่น มีพื้นที่ใกล้เคียงกันที่ขนาด 40,000-50,000 ตารางเมตร

โครงการซุปเปอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 จาก กลุ่มเซ็นทรัล (CPN) ปัจจุบันมีความคืบหน้าในการปรับรูปแบบโครงการใหม่ทั้งหมด ซึ่งจะยกเลิกโครงการ Super Tower เปลี่ยนเป็น Mix-Used ขนาดกว่า 300,000 ตร.ม. คาดว่าเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2571

อัตราการเช่าตลาดธุรกิจอสังหาฯ ค้าปลีกในย่านรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง ณ กลางปี พ.ศ. 2567



อัตราค่าเช่า

เริ่มมีการปรับขึ้นราคาค่าเช่าประมาณร้อยละ 1 สำหรับการต่อสัญญาเช่าใหม่ แต่ในภาพรวมนั้นยังอยู่ในช่วงทยอยปรับเพิ่มอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ลักษณะการคิดราคาค่าเช่าของอสังหาฯ ค้าปลีก แบ่งเป็น Fix Rent, GP และ Fix Rent+GP สำหรับการคิดค่า GP จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 35-40 ทั้งนี้ในทางการเจรจาต่อรองเพื่อเกิดสัญญาจริงอาจเกิดการให้ช่วงเวลาตกแต่งร้านค้ารวมถึงช่วงที่ไม่เก็บค่าเช่าประมาณ 1-6 เดือน เป็นต้น

ลักษณะสัญญาเช่าจะมีทั้งแบบผสมหรืออย่างใดอย่างหนึ่งระหว่าง Fix Rent & GP & Minimum guarantee

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

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าข้างต้นเป็นการประมาณการราคาจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชั้นนำของประเทศ ทั้งนี้หากเป็นศูนย์การค้าขนาดกลางหรือประเภทคัมมิวนิตีมอลจะมีราคาค่าเช่าต่ำกว่าตารางข้างต้น 30%-50% โดยประมาณ

สัดส่วนของกลุ่มผู้เช่า

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

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

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

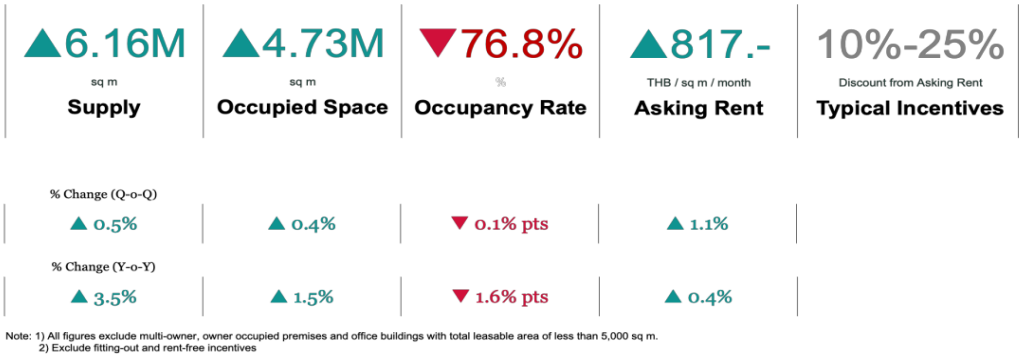
สรุป

ภาพรวมตลาดค้าปลีก ณ กลางปี 2567 เติบโตอย่างต่อเนื่อง คาดว่าอุปสงค์จะโตขึ้นต่อเนื่องในฝั่งการสร้างรายได้จากส่วนแบ่ง GP กับกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค แฟชั่น และ ธุรกิจฮาร์ดไลน์ ส่วนการจัดเก็บค่าเช่ามีอัตราการเช่าโดยรวมฟื้นตัวได้ดี มีการปรับราคาค่าเช่า แต่ยังอยู่ในช่วงทยอยปรับเพิ่มอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยทราฟฟิคผู้ใช้บริการทิศทางที่ดี ทั้งจากชาวไทยและชาวต่างชาติ

3.1.2 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ณ กลางปี 2567

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ กลางปี พ.ศ.2567 มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 6.16 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 3.5 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 76.8 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนร้อยละ 1.6 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 817 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 0.4 จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงต่อเนื่องจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ จากอาคาร JLK Tower, Punn Tower, Supalai Icon Sathorn และ Ratchayothin Hills



รายชื่อโครงการใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ของปี 2567

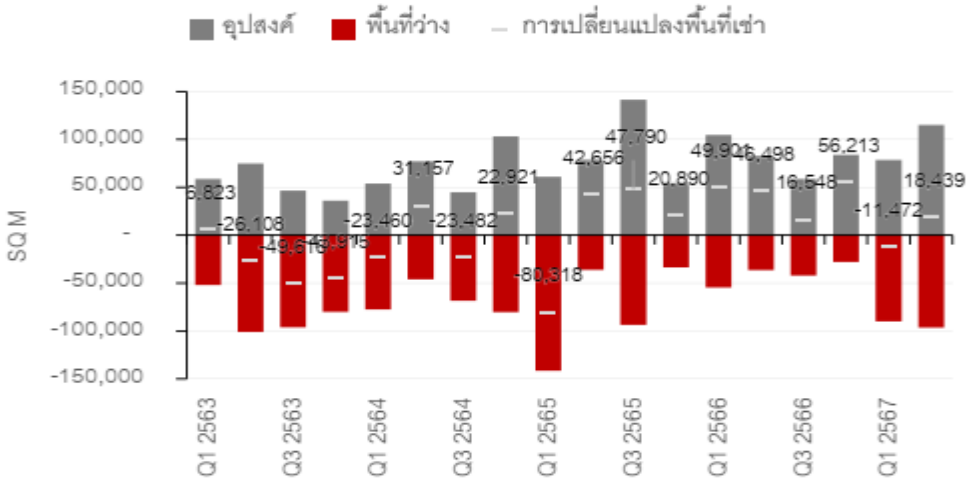
รายชื่อโครงการใหม่	เกรดอาคาร	อุปทานพื้นที่ให้เช่า	ราคาค่าเช่า
JLK Tower	A	30,957	1,200
Punn Tower	B	21,700	818
Supalai Icon Sathorn	B	19,157	950
Ratchayothin Hills	B	10,000	850
		81,814	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

อุปสงค์และอุปทาน ค่าเช่า และแนวโน้มในอนาคตของอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ภาพรวมอุปสงค์

โดยภาพรวมแล้วอุปสงค์ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก ส่วนใหญ่เป็นการโยกย้ายจากอาคารเดิมไปยังอาคารใหม่เป็นหลัก ส่วน อุปสงค์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นในช่วงนี้บางส่วนเกิดจากอาคารใหม่ที่เข้าสู่ตลาดไป ก่อนหน้านี้ซึ่งทยอยเติมเต็มผู้เช่า และอีกส่วนมาจากอาคารบางแห่งที่ยอมยืดหยุ่น เปลี่ยนกลยุทธ์ยอมรับกลุ่มผู้เช่านอกธีมที่กำหนดไว้ในตอนแรกมากขึ้น ทำให้เกิดกลุ่มผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นในอาคารเกรด บี เป็นหลัก

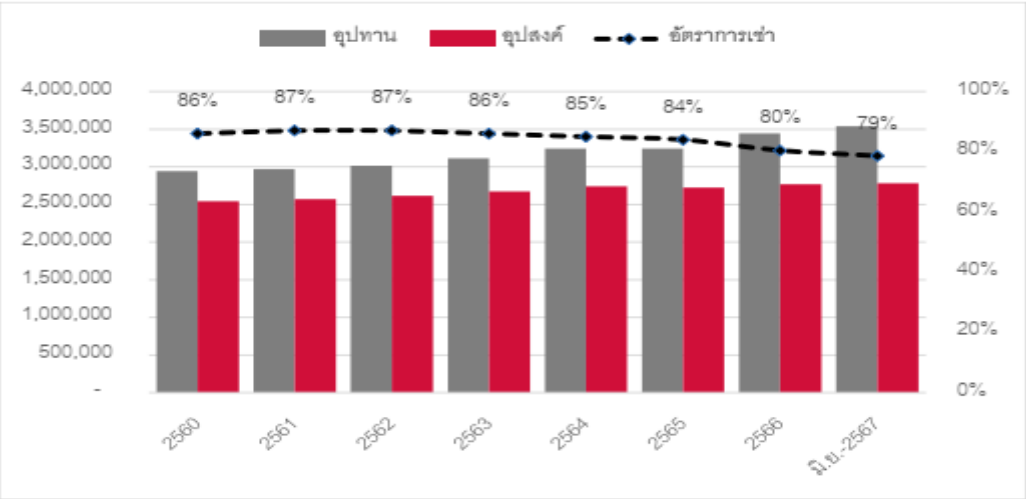


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 0.4 ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมลดลงมาอยู่ที่ ร้อยละ 79

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.2567 (หน่วย ตารางเมตร)

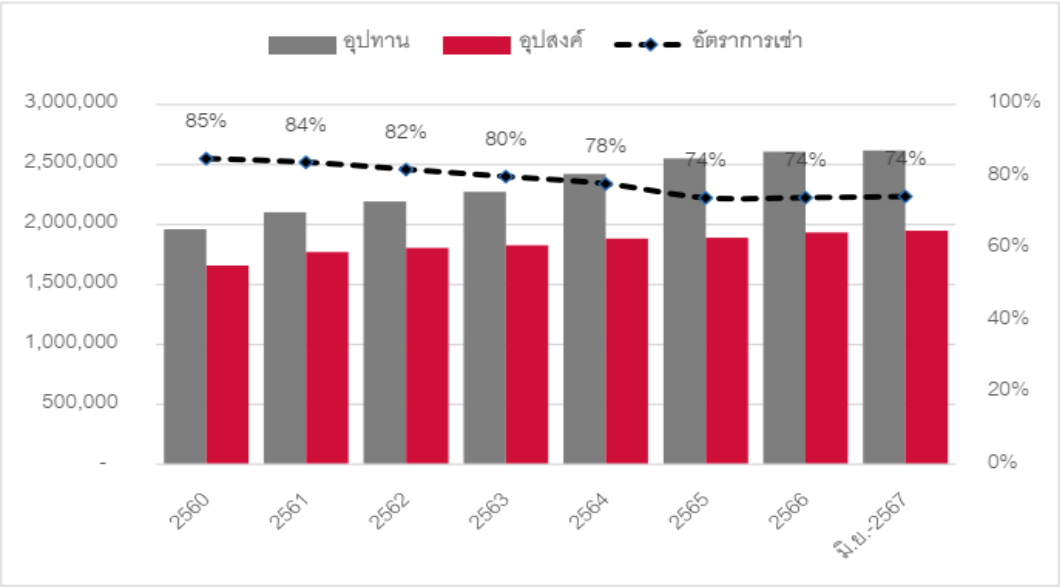


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงาน โดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 0.8 ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมคงเดิมที่ ร้อยละ 74

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน NON-CBD ปี 2560-มิ.ย.2567 (หน่วย ตารางเมตร)

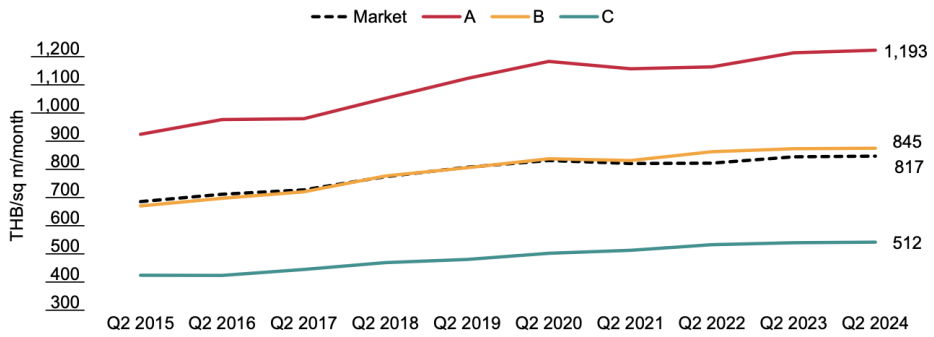


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

ภาพรวมราคาค่าเช่า

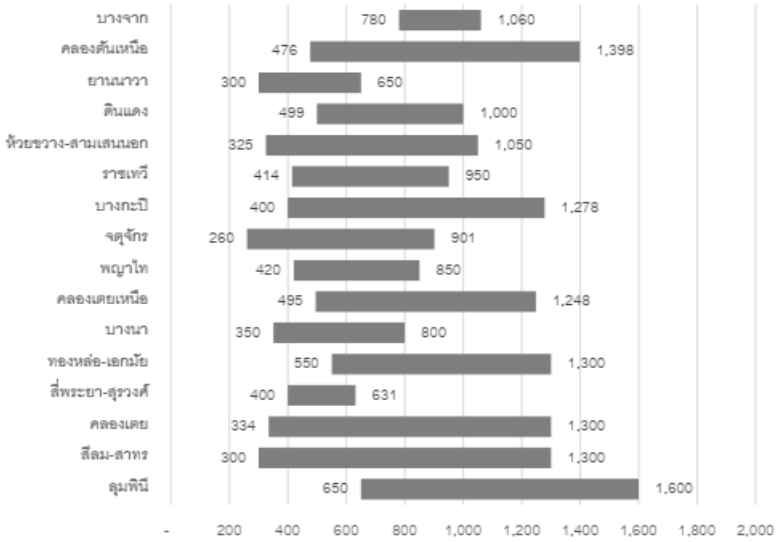
สถานการณ์ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 817 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 0.3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารใหม่ที่เข้าสู่ตลาด และการปรับเพิ่มราคาค่าเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาค่าเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น



	Q2 2024	% Change (Q-o-Q)	% Change (Y-o-Y)	10 Yr. Annual Growth Rate
Market	817	▲ 0.5%	▲ 0.3%	▲2.9%
Grade A	1,193	▲ 1.2%	▲ 0.8%	▲3.8%
Grade B	845	▲ 1.5%	▲ 0.2%	▲3.5%
Grade C	512	▲ 0.4%	▲ 0.5%	▲3.7%

Note: Average Asking Rent is stock-weighted.

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

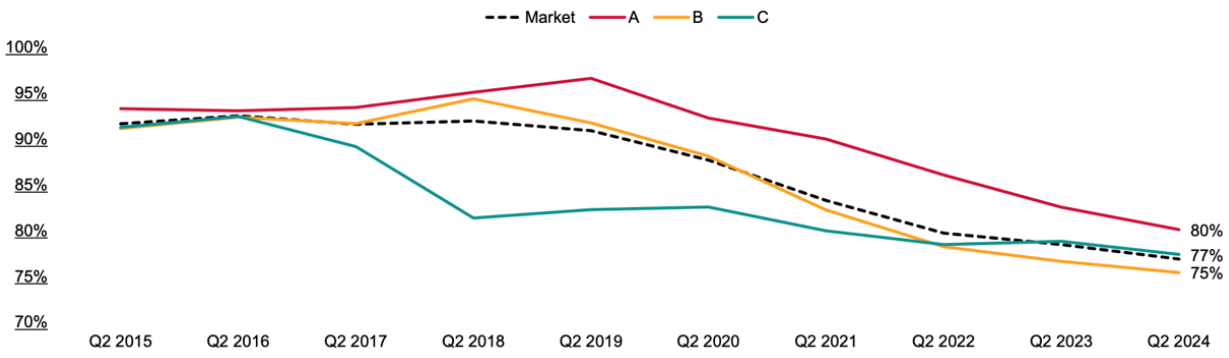


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานอยู่ในสภาวะที่แข่งขันรุนแรง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนในอัตราร้อยละ 1.6

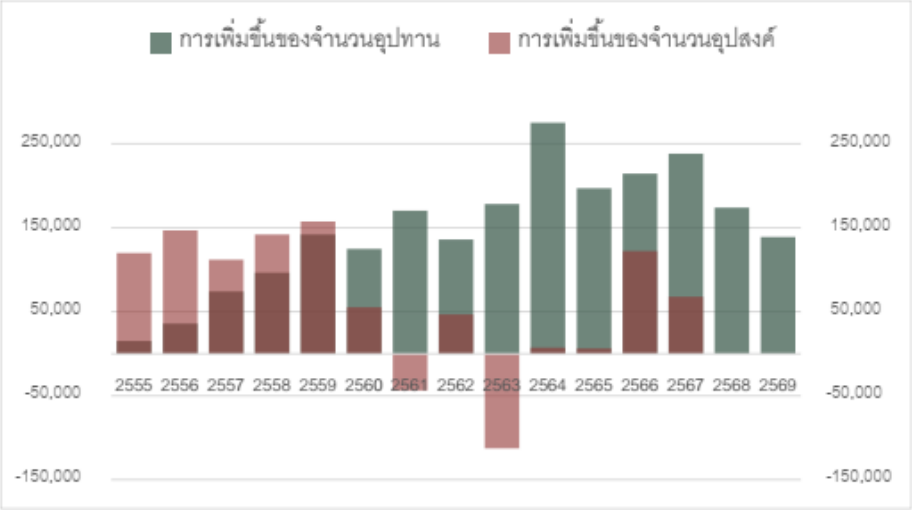
อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



	Q2 2024	% pts Change (Q-o-Q)	% pts Change (Y-o-Y)
Market	77%	▼ 0.1% pts	▼ 1.6% pts
Grade A	80%	▲ 0.5% pts	▼ 2.5% pts
Grade B	75%	▲ 0.3% pts	▼ 1.2% pts
Grade C	77%	▼ 0.9% pts	▼ 1.4% pts

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สถิติการเพิ่มขึ้น-ลดลง ของอุปสงค์ อุทาน ตลาดอาคารสำนักงานและแนวโน้มในอนาคต



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 1

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 โดยรวมมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากการการปรับขึ้นราคาค่าเช่าร้อยละ 9 ของอาคาร Liberty Square และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ซึ่งมีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 875 บาท/ตร.ม./เดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดบริเวณนี้ที่มีค่าเช่า 853 บาท/ตร.ม./เดือน ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78 ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 มีอัตราการเช่า ร้อยละ 91

						ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567									
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567	การเปลี่ยนแปลง จากช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มราคา
United Center	2532	BTS	50,000	47%	26,425	790	883	884	885	953	957	957	959	0%	
Silom Complex	2536	BTS,MRT	32,580	84%	5,139	950	900	950	900	900	901	946	948	0%	
Liberty Square	2534	BTS	19,500	88%	2,323	720	750	800	800	700	700	680	741	9%	
Zuellig House	2537	BTS,MRT	5,670	69%	1,772	800	800	800	850	850	850	850	835	-2%	
Asia sermkij Tower	2548	BTS	19,024	67%	6,251	600	660	740	740	600	600	600	600	0%	
Thaniya Plaza	2537	BTS	17,000	96%	620	700	700	790	720	730	750	750	750	0%	
Kamol Sukosol Building	2534	BTS	7,300	88%	889	600	600	600	600	600	600	600	600	0%	
Silom Edge	2565	BTS,MRT	12,000	88%	1,384						900	950	950	0%	
Park Silom	2566	BTS,MRT	56,500	62%	21,582							1,300	1,272	-2%	
CP Tower I	2532	BTS	44,383	91%	3,994	800	800	800	800	850	850	850	875	3%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				78%	70,379	739	736	783	791	762	790	848	853	1%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า มิ.ย.2567	ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มอัตราการเช่า
					2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567		
United Center	2532	BTS	50,000	959	95%	98%	98%	90%	69%	69%	63%	47%	-16%	
Silom Complex	2536	BTS,MRT	32,580	948	95%	96%	97%	87%	80%	84%	85%	84%	0%	
Liberty Square	2534	BTS	19,500	741	94%	98%	90%	86%	80%	75%	78%	88%	11%	
Zuellig House	2537	BTS,MRT	5,670	835	94%	100%	100%	87%	78%	84%	84%	69%	-15%	
Asia sermkij Tower	2548	BTS	19,024	600	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	67%	-33%	
Thaniya Plaza	2537	BTS	17,000	750	100%	100%	99%	97%	97%	93%	93%	96%	3%	
Kamol Sukosol Building	2534	BTS	7,300	600	95%	95%	91%	88%	86%	81%	81%	88%	7%	
Silom Edge	2565	BTS,MRT	12,000	950						70%	88%	88%	0%	
Park Silom	2566	BTS,MRT	56,500	1,272						0%	60%	62%	2%	
CP Tower I	2532	BTS	44,383	875	100%	100%	100%	100%	92%	91%	100%	91%	-9%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				776	97%	98%	98%	92%	85%	85%	83%	78%	-5%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 2

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ราคาค่าเช่าคงที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีราคาต่ำกว่าตลาด อยู่ที่ 650 บาทต่อตารางเมตร ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 ลดลงเล็กน้อยต่อเนื่องจากปลายปี พ.ศ.2566 ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มราคา
						2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567		
RS Tower	2536	MRT	53,000	98%	990	560	560	650	600	480	473	499	499	0%	
CW Tower A	2550	MRT	39,013	80%	7,802	720	750	800	800	792	800	800	800	0%	
CW Tower B	2550	MRT	24,394	88%	2,831	720	750	800	800	795	798	800	800	0%	
Pakin Building	2551	MRT	34,500	79%	7,144	550	550	550	550	550	550	550	550	0%	
Le Concorde Tower	2540	MRT	25,700	68%	8,233	600	650	700	759	756	770	752	750	0%	
Olympia Thai Tower	2536	MRT	14,500	84%	2,389	700	700	720	750	749	687	718	718	0%	
AIA Capital Center	2557	MRT	54,000	89%	6,173	900	950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0%	
Rasa Tower II	2549	MRT	24,000	99%	156	690	690	750	690	690	690	690	690	0%	
SKYY9 Centre	2564	MRT	39,000	11%	34,589					700	856	650	650	0%	
G Tower (North Tower)	2559	MRT	42,531	85%	6,354	950	950	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	0%	
G Tower (South Tower)	2559	MRT	23,299	83%	3,914	950	950	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	0%	
CP Tower II	2537	MRT	25,000	80%	5,000	620	620	650	650	650	650	650	650	0%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				79%	85,575	724	738	793	791	772	781	767	767	0%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า มิ.ย.2567	ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มอัตราการเช่า
					2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567		
RS Tower	2536	MRT	53,000	499	96%	99%	99%	99%	92%	97%	98%	98%	0%	
CW Tower A	2550	MRT	39,013	800	96%	90%	96%	93%	87%	82%	80%	80%	0%	
CW Tower B	2550	MRT	24,394	800	97%	97%	97%	89%	85%	89%	88%	88%	0%	
Pakin Building	2551	MRT	34,500	550	100%	100%	100%	82%	87%	87%	79%	79%	0%	
Le Concorde Tower	2540	MRT	25,700	750	78%	99%	98%	90%	83%	69%	68%	68%	0%	
Olympia Thai Tower	2536	MRT	14,500	718	96%	89%	92%	73%	88%	83%	84%	84%	0%	
AIA Capital Center	2557	MRT	54,000	1,000	100%	100%	97%	95%	91%	87%	89%	89%	0%	
Rasa Tower II	2549	MRT	24,000	690	91%	90%	99%	93%	95%	98%	99%	99%	0%	
SKYY9 Centre	2564	MRT	39,000	650						1%	12%	11%	0%	
G Tower (North Tower)	2559	MRT	42,531	1,050	99%	100%	100%	99%	99%	100%	86%	85%	-1%	
G Tower (South Tower)	2559	MRT	23,299	1,050	98%	100%	99%	100%	88%	88%	86%	83%	-3%	
CP Tower II	2537	MRT	25,000	650	100%	97%	97%	97%	95%	88%	99%	80%	-19%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				767	96%	97%	98%	92%	90%	81%	81%	79%	-2%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 3

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 560 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาค่าเช่าคงที่เช่นกัน ที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ด้านอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 72 คงที่จากช่วงสิ้นปี

						ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567									
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567	การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มอัตราการเช่า
Wannasom Tower	2549	BTS	27,000	77%	6,110	600	600	600	605	600	600	600	600	0%	
Siripinyo Building	2535	BTS	18,000	47%	9,625	590	590	650	600	650	649	648	648	0%	
KSL Tower	2536	BTS	12,500	89%	1,405	480	443	480	444	430	430	430	430	0%	
Bangkok Thai Tower	2538	BTS	10,000	90%	1,050	650	650	650	600	600	600	600	600	0%	
Lertpanya Building	2541	BTS	9,410	88%	1,134	440	444	452	465	564	492	486	486	0%	
Evergreen Place	2543	BTS	7,000	87%	885	630	630	630	630	630	580	580	595	3%	
The Unicom	2566	BTS	22,500	42%	13,047							900	900	-	
CP Tower III	2537	BTS	9,800	72%	2,744	550	550	580	580	550	550	550	550	0%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				74%	36,000	563	558	577	561	575	557	557	560	0%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

					ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2560 - มิ.ย.-พ.ศ.2567									
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาค่าเช่า มิ.ย.2567	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	มิ.ย.2567	การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2566	แนวโน้มอัตราการเช่า
Wannasom Tower	2549	BTS	27,000	600	100%	100%	99%	86%	86%	77%	77%	77%	0%	
Siripinyo Building	2535	BTS	18,000	648	100%	100%	87%	48%	48%	47%	47%	47%	0%	
KSL Tower	2536	BTS	12,500	430	89%	82%	97%	95%	91%	89%	89%	89%	0%	
Bangkok Thai Tower	2538	BTS	10,000	600	93%	93%	78%	81%	68%	68%	68%	90%	21%	
Lertpanya Building	2541	BTS	9,410	486	82%	82%	93%	87%	93%	85%	88%	88%	0%	
Evergreen Place	2543	BTS	7,000	595	96%	92%	100%	95%	90%	82%	82%	87%	5%	
The Unicom	2566	BTS	22,500	900							40%	42%	2%	
CP Tower III	2537	BTS	9,800	550	84%	87%	100%	100%	75%	69%	84%	72%	-12%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				560	92%	91%	92%	82%	79%	75%	72%	74%	2%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สรุป

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานอยู่ในภาวะการแข่งขันสูง มีอุปทานเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง อุปสงค์ดูดซับได้ไม่ทัน และจากผลสำรวจเทรนด์การย้ายอาคารสำนักงาน พบว่า ผู้เช่าให้ความสนใจอาคารที่มีส่วนกลางพื้นที่ รีเทล ซัพพอร์ทพนักงาน ใส่ใจในสิ่งแวดล้อม (LEED, WELL, WIRE SCORE) ลิฟท์โดยสารเร็ว เดินเข้าอาคารด้วยการสแกนใบหน้าหรือเทคโนโลยีที่ไม่ต้องแลกบัตร ระบบเมิร์ฟกรองอากาศจากแอร์ให้ปราศจากเชื้อโรค มีระบบขอโอที แอร์ผ่านแอพพลิเคชั่น มีทางเข้า-ออกอาคารมากกว่า 1 ทาง เพื่อเลี่ยงการจราจรติดขัด และเซอร์วิสเหมือนโรงแรม เป็นต้น

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

นโยบายการตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust (CPTREIT) มีผู้บริหารสินทรัพย์คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยเน้นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่ารวมถึงค้าปลีก เพื่องานเช่าและงานบริการ เพื่อพัฒนาตัวธุรกิจให้สร้างผลตอบแทนสูงสุดท่ามกลางภาวะการแข่งขันที่สูง ทั้งกลยุทธ์การแข่งขัน และช่องทางการจัดจำหน่ายทุกด้าน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้า ภาวะการแข่งขันปี 2567-2568

จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ สิ้นปี 2567 มีจำนวน 35.5 ล้านคน นักท่องเที่ยวจีนสูงสุด 6.7 ล้านคน นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซียซึ่งภาพรวมนักท่องเที่ยวจีนที่มีจำนวนสูงสุด มีสัดส่วนในการทำธุรกิจสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมารวมถึงการมาท่องเที่ยว ซึ่งหนึ่งในย่านนิยมคือ ย่านรัชดาและห้วยขวางดินแดง

ในปี 2567 ที่ผ่านมา จากการที่ชาวจีนกลับเข้ามาในระเทศไทยมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการมีสินค้าจากประเทศจีนเข้ามาตีตลาดผ่านแพลตฟอร์มต่างๆ สร้างเม็ดเงินหมุนเวียนมูลค่าหลักแสนล้านบาท และเม็ดเงินเหล่านี้ถูกดึงออกนอกประเทศถึงสองในสามของเม็ดเงินทั้งหมด กระทบต่อผู้ประกอบการเอสเอ็มอีและธุรกิจในประเทศ เนื่องจากกลุ่มสินค้าเหล่านี้ ไม่มีมาตรการทางภาษีมาดูแล จึงเป็นช่องว่างทำให้สินค้าจำนวนมหาศาลแห่เข้ามาทำตลาดในประเทศไทยได้ง่าย

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจค้าปลีกปี 2567 ในระหว่างปี 2567 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ในช่วง 10 เดือนแรก(ก่อนแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ในเดือนพฤศจิกายน) ได้ใช้แนวทาง Entertainment E-Marketing + Muketing ต่อการสร้างกิจกรรมและสร้างเรื่องสนใจอย่างต่อเนื่องที่มีผลต่อคนไทยและต่างชาติ เจาะทุกกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงและเติบโตในระยะยาว การทำธุรกิจและการตลาดในโลกยุคดิจิตอล ก้าวเข้าสู่ความเป็นออนไลน์มากขึ้นในทุกๆ ธุรกิจ รวมถึงธุรกิจค้าปลีก ต่างปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในยุคนี้ หวังเจาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่จะเข้ามามีบทบาทสำคัญต่อตลาดในอนาคตอันใกล้มากขึ้น การจัดโปรโมชั่นต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเทศกาล ช่วยเพิ่มรายได้และผู้เช่าค่อยๆกลับมาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านอาหารร้านอาหารบริการด้านความงามและสุขภาพ และยังมีบางกลุ่มธุรกิจที่ยังคงต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่องคือ กลุ่มไอที ที่พบว่าค้าให้บริการผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์มียอดขายและการเติบโตที่ดีขึ้นมากกว่าการมีหน้าร้าน จึงทำให้การให้บริการหน้าร้านได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบให้บริการที่เน้นด้านกิจกรรมแบบมีส่วนร่วมกับผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น

ภาพรวมโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่งยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ธุรกิจค้าปลีกในห้างสรรพสินค้าที่สำคัญยังคงฟื้นตัว โดยแรงผลักดันจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและมาตรการกระตุ้นการบริโภค จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาใช้จ่ายมากขึ้น-อยู่ในประเทศไทยยาวนานขึ้น โจทย์การทำห้างฯคือ จะทำอย่างไรให้มีสามารถรองรับการเติบโตและเปลี่ยนแปลงการการตลาดยุค 5.0 ที่อิงเรื่องพฤติกรรมของผู้บริโภค ที่มีผลต่อ branding มากกว่าเรื่อง ราคา ที่ปัจจุบันไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจต่อการใช้บริการ

ตัวแปรค้าปลีกที่อาจจะเกิดขึ้นในปี 2568

ผลจากการเมืองระดับโลก ต่อประเทศมหาอำนาจอาจมีบริบทที่จะปรับเปลี่ยนต่อการสนับสนุนการค้าและการปรับขึ้นภาษีสินค้าทุกรูปแบบ ไปจนถึงรูปแบบของการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไปรวมทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 อาจมีการเปลี่ยน 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซียอย่างมีนัยยะ

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงคึกคักและมีการปรับตัวอยู่ตลอดเวลา โดยศูนย์การค้าใจกลางเมืองต่างพัฒนาพื้นที่ของตนเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงและเพิ่มผลการดำเนินงาน จากการคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากขึ้นในปี 2568 จะส่งผลให้ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังคงคึกคัก ตลาดจะมีอุปทานใหม่ที่เป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed mall) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วกรุงเทพฯ ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

และจากปี 2567 เป็นปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งและบริการ การใช้จ่ายของครัวเรือนยังคงอ่อนแอ การบริโภคสินค้าอุปโภคบริโภคลดลง ขณะที่สินค้าประเภทแฟชั่นไลฟ์สไตล์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สื่อสาร “ทรงตัว” ปัจจัยขับเคลื่อนหลักเพียงหนึ่งเดียวคือการบริโภคที่เกี่ยวข้องกับบริการที่สนับสนุนของภาคการท่องเที่ยว ราคาสินค้าที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากลดการซื้อสินค้าจำนวนมากและเลือกที่จะซื้อสินค้าที่จำเป็นในลักษณะ “ซื้อน้อยชิ้นแต่ซื้อบ่อยครั้ง” ความคุ้มค่าและราคาจึงกลายเป็นประเด็นสำคัญกว่า “ราคา”

การค้าปลีกเข้าสู่ยุค Omni-Channel เต็มตัวในปี 2568 จะทำให้ผู้ค้าปลีกไม่ว่าจะขนาดใหญ่ กลาง หรือเล็ก ต้องปรับตัว การขายสินค้าบนออนไลน์ด้วยราคาที่จูงใจและส่งมอบสินค้าอย่างรวดเร็วกลายเป็นบรรทัดฐานปกติ พร้อมๆ กับการที่ผู้บริโภคเริ่มยอมรับคุณค่าทางนวัตกรรมและไม่มุ่งเน้นเรื่องราคาช่วยให้ห้างสรรพสินค้าเครือข่ายประสบความสำเร็จ การมาของ Online และ Omni Channel สร้างทางเลือกที่มีคุณค่ามากกว่าราคาในสายตาผู้บริโภค ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับความสะดวกสบาย Discount Store ร้านค้าที่มุ่งราคาถูกเป็นจุดขายหลักจะถึงทางตัน ผู้บริโภคจะเรียกร้อง นวัตกรรมที่เพิ่มคุณค่าโดยไม่ต้องการจ่ายเงินเพิ่มและลดทอนคุณภาพสินค้า ร้านค้าปลีกใดเสนอผลิตภัณฑ์พิเศษและประสบการณ์พิเศษ หรือประสบการณ์ที่ยกระดับซึ่งไม่ทำให้ลูกค้าต้องจ่ายเพิ่มก็จะเป็นที่โหยหาอย่างเร็ว เช่น บริการจัดส่งที่รวดเร็ว บริการรับคืนสินค้า หรือเพิ่มความสะดวกในการชำระเงิน Self Service Checkout ธุรกิจที่ประสบความสำเร็จ จะมีปัจจัยที่ไม่ใช่แค่สินค้าดี มีคุณภาพ แต่สินค้าและบริการเหล่านั้นต้องตอบโจทย์ ตรงใจ ผู้บริโภค คือ ความสะดวกสบาย ในโลกแห่งความเร็วและความทันสมัยของเทคโนโลยี “ความสะดวกสบาย” กลายเป็นตัวตัดสินทุกสิ่ง ในยุคใหม่ของการค้าปลีก อำนาจอยู่ในมือของผู้ที่เชี่ยวชาญศิลปะในการเชื่อมโยงหน้าร้านและออนไลน์อย่างแท้จริง สร้างประสบการณ์การชอปปิงที่มีชีวิตชีวาและหลากหลายเช่นเดียวกับผู้บริโภคที่ใช้บริการ

ภาพรวมตลาดและภาวะการแข่งขัน ธุรกิจอาคารให้เช่าสำนักงาน ปี 2567 - 2568

ตลาดพื้นที่เช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีอุปทานใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงเข้าสู่ตลาดในปริมาณทีเพิ่มขึ้นกว่าระดับความต้องการอย่างมาก พื้นที่สำนักงานใหม่เหล่านี้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อตลาดโดยรวม เนื่องจากทำให้บริษัทต่าง ๆ สามารถเลือกได้ระหว่างการอยู่ในพื้นที่สำนักงานเดิมหรือย้ายไปพื้นที่ใหม่ ซึ่งในปี 2567 มีความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-up) สูงสุดในรอบห้าปี โดยเป็นการผสมผสานระหว่างการจัดตั้งสำนักงานใหม่และการย้ายสำนักงานจากอาคารเก่าไปยังอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จ ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่ดำเนินงานตามมาตรฐานสากลและได้รับการรับรองด้าน ESG ด้วยอัตราพื้นที่ว่างที่คาดว่าจะสูงขึ้น การแข่งขันเพื่อรักษาและดึงดูดผู้เช่าจะส่งผลให้เจ้าของอาคารต้องปรับตัวในตลาดที่ถือว่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งเป็นตลาดที่ได้รับอิทธิพลจากการที่ผู้เช่ามองหาพื้นที่ที่ทั้งมีคุณภาพและคุ้มค่า ดังนั้น อาคารสำนักงานที่มีอยู่จำนวนมากจะต้องปรับลดอัตราค่าเช่าลงและลงทุนเพื่อการปรับปรุงพัฒนาอาคาร เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมเอาไว้และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารของตนเอง

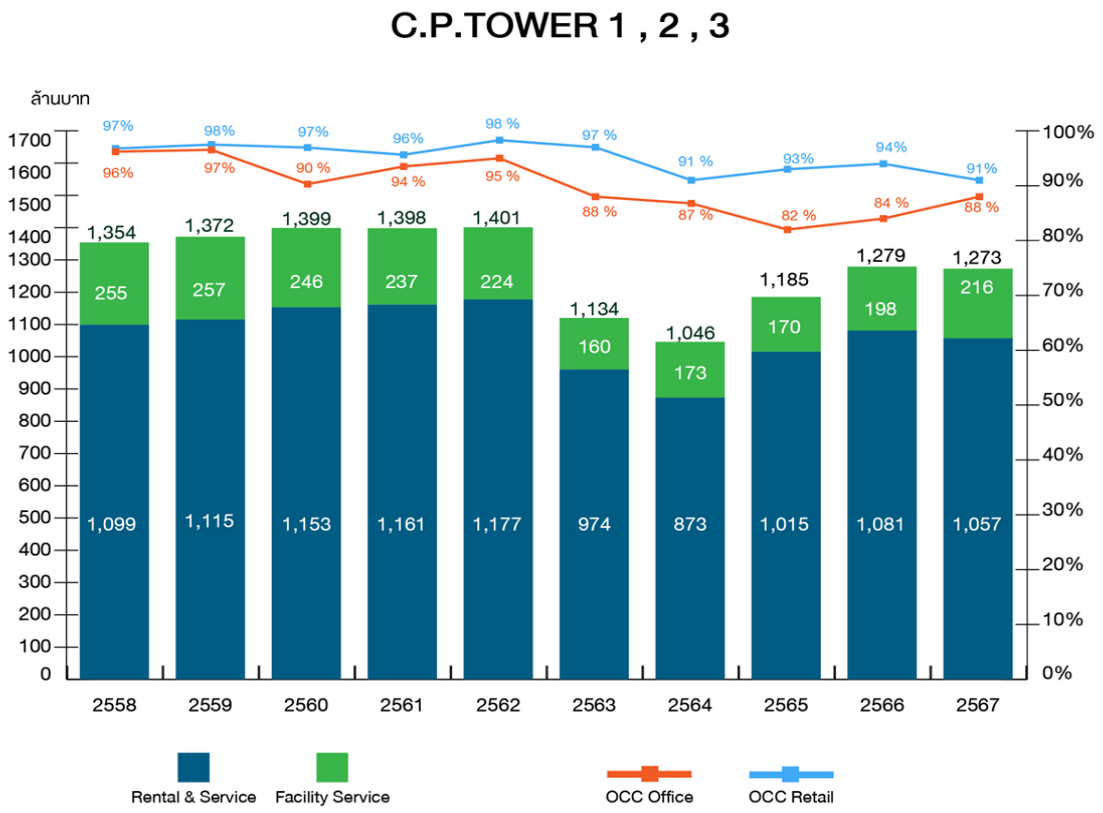
"สิ่งสำคัญคือ เจ้าของอาคารสำนักงานต้องประเมินกลยุทธ์การบริหารสินทรัพย์ ทั้งระยะกลาง ถึงระยะยาว สำหรับอาคารสำนักงานของตนเอง เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้ามาในตลาดนั้นมีพื้นที่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มขึ้น"

กลยุทธ์ในปี 2568 ด้วยทำเลทั้ง 3 อาคาร อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จะเน้นเรื่องการปรับภาพลักษณ์ สร้างตราสินค้าของ 3 อาคาร มีการบริการเข้มแข็งมากขึ้น เพื่อเป็นการรักษากลุ่มผู้เช่าในระยะยาว และยังสร้างโอกาสในการคัดหากลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้นในระยะยาวโดยการปรับปรุงภาพลักษณ์และงานบริการ มีเป้าหมายใช้บริการที่ได้รับความสะดวกสบายทั้งที่จอดรถ, ห้องน้ำ ฯลฯ รวมถึงความปลอดภัยตลอดเวลา การให้บริการเชิงส่งเสริมสังคม จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องและให้ความสำคัญต่อทุกกลุ่มเป้าหมาย ทุกเพศ และทุกวัย สนับสนุนยอดขายในยุคใหม่ที่มีรูปแบบผสมผสาน การรักษาคุณภาพเพื่อเป้าหมายต่อความเชื่อใจและพึงพอใจ ทั้งลูกค้ากลุ่มใหม่และลูกค้ากลุ่มประจำให้กลับมาใช้บริการซ้ำ การรับข้อมูลข่าวสารเกิดความเชื่อมั่นและเชื่อถือต่อการสื่อสาร ทั้ง online และ offline การบริการหลังการขายที่สม่ำเสมอมาต่อเนื่องทุกปี

ตัวเลขเชิงสถิติ (Operation Statistics)

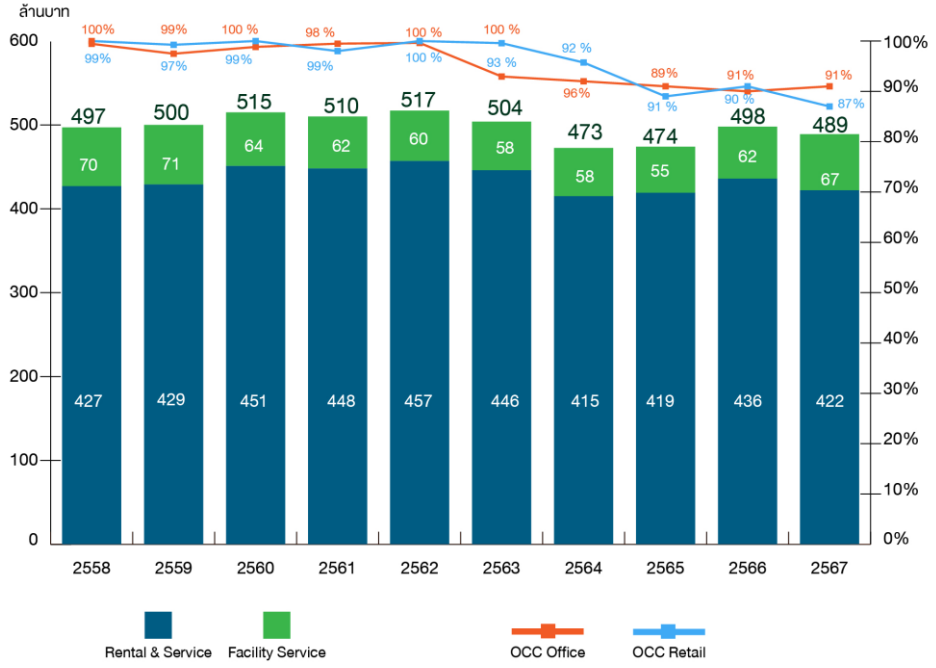
รายได้ค่าเช่า-ค่าบริการ รวม 3 อาคาร (ล้านบาท) ปี 2567

พื้นที่เช่า	C.P. Tower 1 สีลม	C.P. Tower 2 ฟอร์จูนทาวน์	C.P. Tower 3 พญาไท	Total (ล้านบาท)
ค่าเช่าและค่าบริการ	422	554	81	1,057
อื่น ๆ	67	133	16	216
รวม ปี 2567	489	687	97	1,273

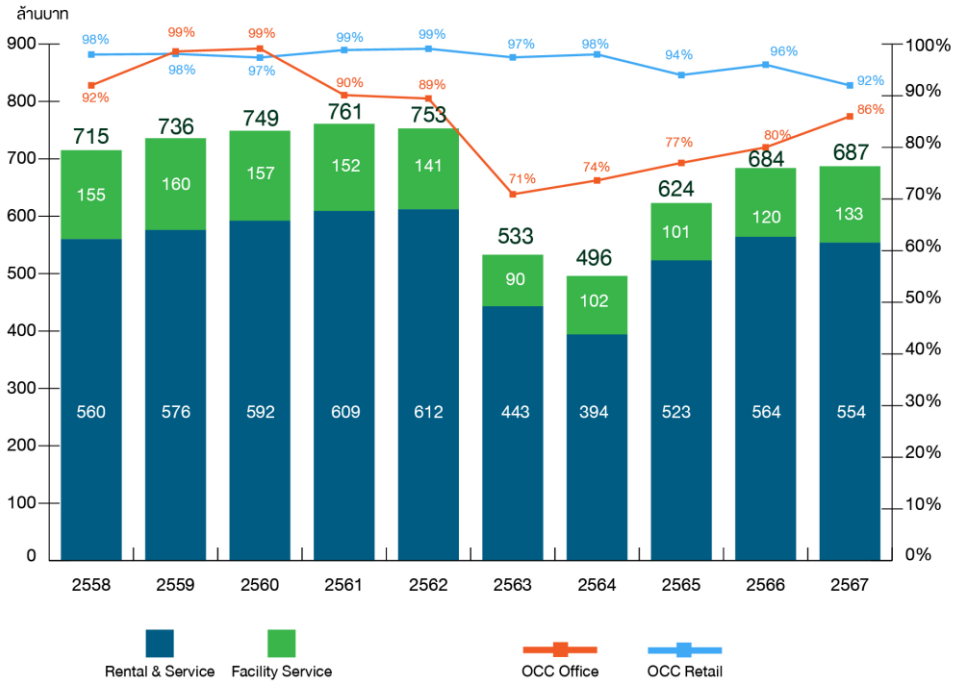


อัตราการครอบครองพื้นที่ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1,2,3 ปี 2558-2567

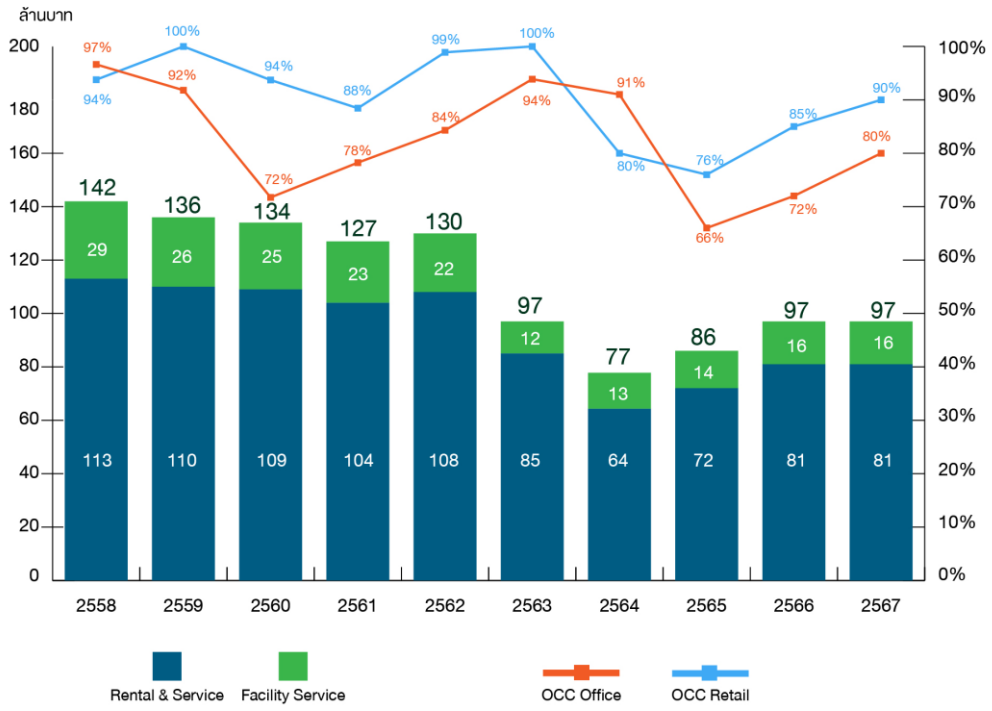
C.P.TOWER 1 SILOM



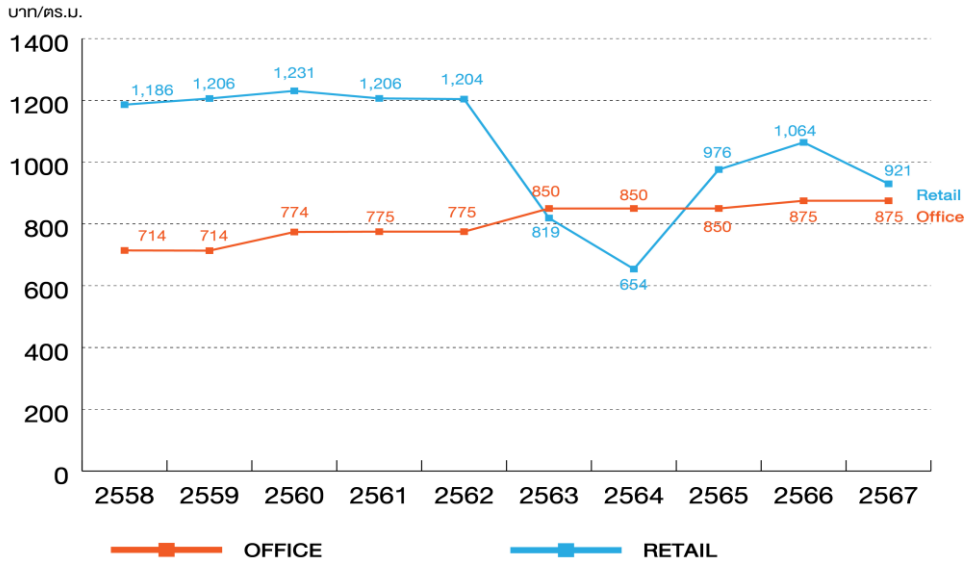
C.P.TOWER 2 FORTUNE TOWN



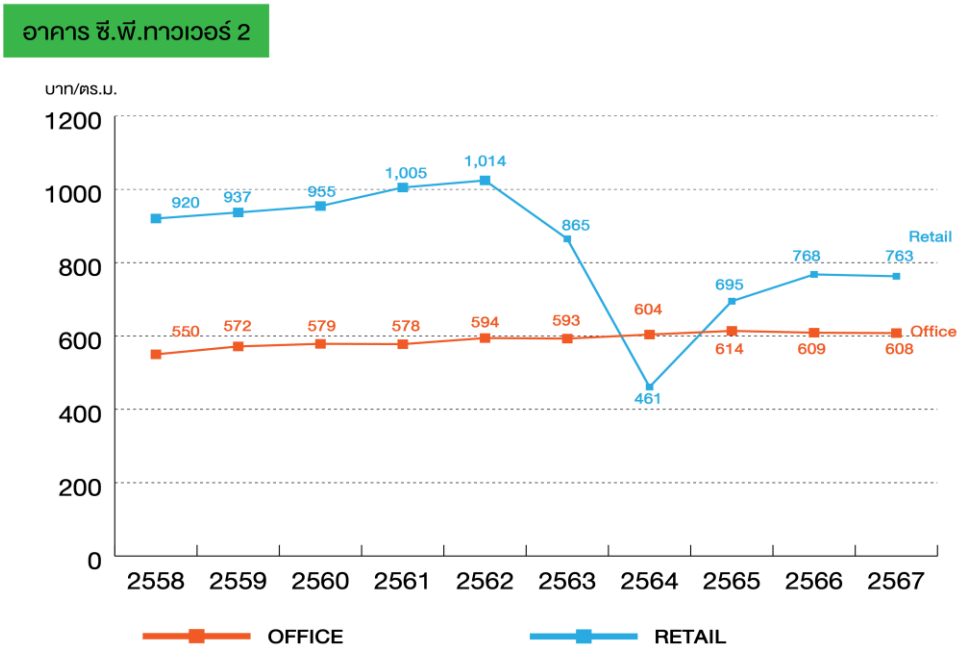
C.P.TOWER 3 PHAYATHAI



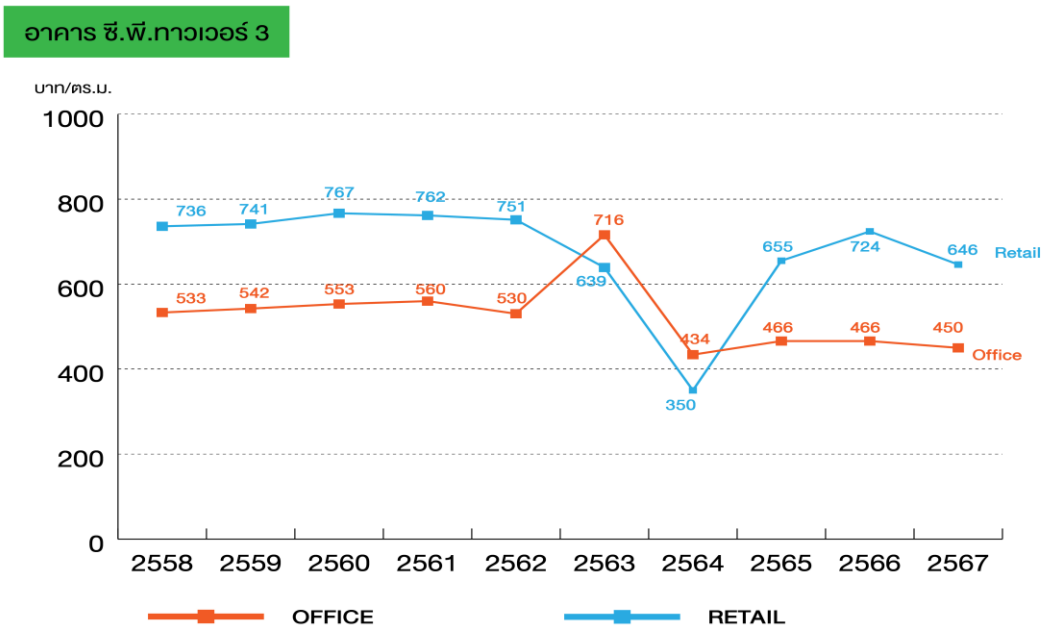
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 สีลม ปี 2558-2567



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ฟอร์จูนทาวน์ ปี 2558-2567



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 พญาไท ปี 2558-2567

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 <u>ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</u>

กองทรัสต์ มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคาร ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในโครงการใดเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการนั้น ๆ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของโครงการนั้น ๆ จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

4.1.2 <u>ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี) ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ (หากมี) นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยจะจัดให้มีการพิจารณาผลการการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการปฏิบัติงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.3 <u>ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</u>

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.1.4 <u>ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น</u>

CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจจะมีการบริหารทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีข้อกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะดำเนินการให้บริษัทย่อยไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ที่กำหนด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.4.1 (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556)

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังมีโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็มที่ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า อีกทั้งยังมีการกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยการพิจารณาผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าหากต่ำกว่าอัตราที่กำหนด กองทรัสต์อาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

4.1.5 <u>รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง</u>

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ส่วนใหญ่จะกำหนดให้ ผู้เช่าพื้นที่ต้องวางเงินประกันการเช่าซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ได้ตามที่กำหนด

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการ

เจรจาการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.1 <u>ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น</u>

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 <u>ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลัก ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ</u>

หากผู้เช่าพื้นที่หลัก 10 รายแรก หรือคิดเป็นร้อยละ 49.6 ของสัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งหมด ยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลา หรือประสบปัญหาด้านการเงินจนกระทบความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กองทรัสต์จะเร่งดำเนินการหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนอย่างเร็วที่สุด เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.3 <u>ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการ รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 <u>ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

(1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง

(2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

(3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

(4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ

(5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้

(6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง

(7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

(9) การเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ

(10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท

(11) ความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์

ในอนาคต หากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้บริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือมีความต้องการในการจอดรถยนต์ในโครงการเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้พื้นที่จอดรถยนต์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้บริการ รวมถึงอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในอนาคตหากพื้นที่จอดรถยนต์มีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และกองทรัสต์เล็งเห็นความจำเป็นในการเสริมศักยภาพของทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการเลือกวิธีที่ดีที่สุดให้แก่กองทรัสต์ในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้เพียงพอแก่ความต้องการ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการต่างก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ให้บริการของโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการ สามารถเดินทางได้โดยสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการได้

(12) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน

(13) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

(14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ

(15) แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยหรือการที่อัตราเงินชดเชยที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่คุ้มค่ากับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ

(16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง

(17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า

(18) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่

(20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

(21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ

(22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ

(23) การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว และ

(24) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 <u>กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งกองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ดังนั้น ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะศึกษา ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าลงทุนอย่างถี่ถ้วนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเฝ้าระวังสภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดและคอยเฝ้าระวังหากมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีสาระสำคัญแก่กองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

4.3.3 <u>ความเสี่ยงทางการเมือง</u>

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.3.4 <u>การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</u>

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.3.5 <u>ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน</u>

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.3.6 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น</u>

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.3.7 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย</u>

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์หลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสตี และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสตี และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม) ทั้งนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.8 <u>ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย</u>

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายที่สูงและใช้เวลานาน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องมีการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อ

เป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการ และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย นอกจากนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น เช่น การซักซ้อมกรณีเกิดอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ การทดสอบสัญญาณเตือนภัย เป็นต้น

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 <u>มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต</u>

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.4.2 <u>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์</u>

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.4.3 <u>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์</u>

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาด

หลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

4.4.4 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบของกองทรัสต์</u>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเฝ้าระวังและติดตามสภาวะทางเศรษฐกิจและจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างน้อยที่สุด อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

4.4.5 <u>การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.6 <u>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้</u>

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4.7 <u>เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน</u>

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.4.8 <u>ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์</u>

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.4.9 <u>ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม</u>

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์ และการลดทุนชำระแล้ว

จำนวนหน่วยทรัสต์	967,000,000 หน่วย
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,336,385,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	9.655 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ วันสิ้นปี 2567	5.05 บาทต่อหน่วย
Market Cap ณ วันสิ้นปี 2567	4,883,350,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	9,400,605,868 บาท

การลดทุนชำระแล้ว

เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ (ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 16.1)

4. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

5. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ครั้งที่	ทุนจดชำระแล้ว ก่อนการลดทุน		จำนวนทุนชำระแล้วที่ลด		ทุนจดชำระแล้ว หลังการลดทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน	เหตุในการลด
	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย			
1	9,336,385,000	9.6550	20,403,700	0.0211	9,315,981,300	9.6339	28 ก.พ.68	20 มี.ค.68	ตามข้อ 3

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16%
2	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31%
3	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77%
4	ธนาคาร ออมสิน	48,658,400	5.03%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600	5.02%
6	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,638,600	4.62%
7	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	29,653,900	3.07%
8	นายบุญชู จันทนขจรฟุ้ง	17,700,200	1.83%
9	มหาวิทยาลัยมหิดล	15,514,800	1.60%
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,814,400	1.53%

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายจ่ายปันผลของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

4. ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามที่ระบุในข้อ 7.4.1 ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ครั้งที่	จากผลการดำเนินงานงวด	ผลประโยชน์ตอบแทน		วันปิดสมุดทะเบียน	กำหนดการจ่าย
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	21 ต.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567	57,826,600	0.0598	28 ก.พ. 2568	20 มี.ค. 2568

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
เลขทะเบียนบริษัท	0105567087275
โทรศัพท์	027663914
URL	-ไม่มี-

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	1,499,998	99.99%
2	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	1	0.00%
3	นายกีรติ ศตะสุข	1	0.00%
รวม		1,500,000	100.00%

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

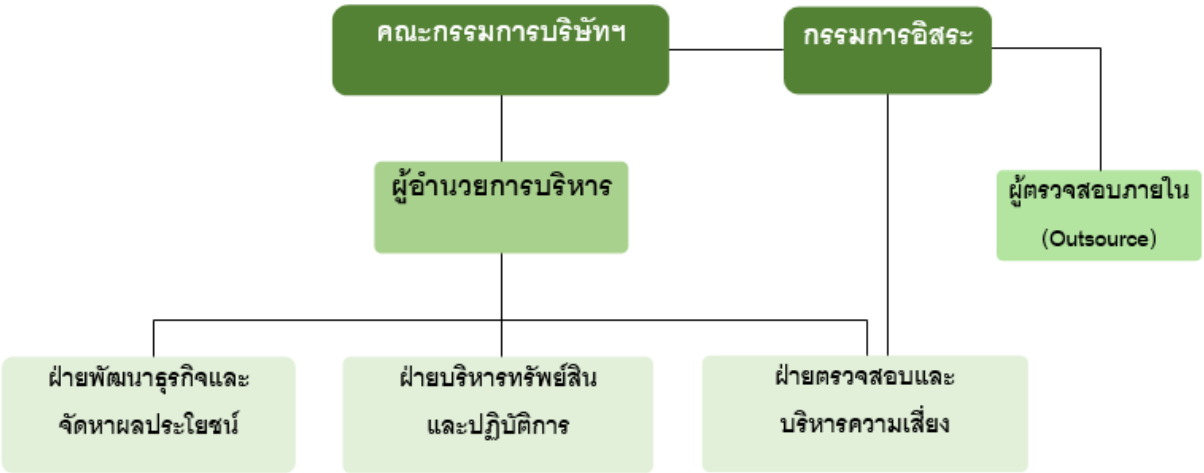
ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพียงรายเดียว

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และบุคลากรตามโครงสร้างดังนี้



<u>คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัทซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อและนามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	ประธานกรรมการ
2.	นายกีรติ ศตะสุข	กรรมการ
3.	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	กรรมการอิสระ

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

<u>ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 4 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อและนามสกุล	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ผู้อำนวยการบริหาร			
1.	นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์	- ปริญญาโท คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันรัชต์ภาคย์ ประเทศไทย	- บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท *ผู้อำนวยการบริหาร (สิงหาคม พ.ศ. 2567 - ปัจจุบัน)* - บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) *ผู้อำนวยการอาวุโส (เมษายน พ.ศ.2566 - กรกฎาคม พ.ศ. 2567)* *ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายสำนักงานและศูนย์การค้า (มกราคม พ.ศ.2562 - มีนาคม พ.ศ. 2566)*
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์			
2.	นายวิทยา ไชยปัญหา	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์เกษตร) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย - ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์เกษตร) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย - ปริญญาโท การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน มหาบัณฑิต คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิต	- บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท *ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ (สิงหาคม พ.ศ. 2567 - ปัจจุบัน)* - บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) *รองผู้จัดการแผนกวิเคราะห์โครงการและติดตามผล ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (ขยายขอบเขตการทำงานเพิ่มเติมในงานด้านฝ่ายทรัพยากรบุคคล) (มีนาคม พ.ศ. 2564 – กรกฎาคม พ.ศ. 2567)* *รองผู้จัดการแผนกวิเคราะห์โครงการและติดตามผล ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (มกราคม พ.ศ. 2560 – กรกฎาคม พ.ศ. **2567**)*

ลำดับ	ชื่อและนามสกุล	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
		พัฒนบริหารศาสตร์ ประเทศไทย	*หัวหน้าหน่วยวิเคราะห์โครงการและติดตามผล ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (สิงหาคม พ.ศ. 2546 - ธันวาคม พ.ศ. 2559)*
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ			
3.	นางศรภัส ธนาพรกุล	- ปริญญาตรี คณะศิลปศาสตรบัณฑิต สถาบันราชภัฏสวนสุนันทา	- บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท *ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ (สิงหาคม พ.ศ. 2567 - ปัจจุบัน)* - บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) *รองผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารฟอร์จูนทาวน์ / แผนกธุรการส่วนกลางกองทุนรวม / การบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) (มกราคม พ.ศ.2563 – กรกฎาคม พ.ศ. 2567)* *ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารฟอร์จูนทาวน์ / รองผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารฟอร์จูนทาวน์ / แผนกประสานงาน และลูกค้าสัมพันธ์ (มกราคม พ.ศ.2556 – ธันวาคม พ.ศ. 2562)* *ผู้จัดการแผนกฝ่ายบริหารอาคารฟอร์จูนทาวน์ (มกราคม พ.ศ. 2550 - ธันวาคม พ.ศ. 2555)*
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง			
4.	นายมณฑล สุขแสง	- นิติศาสตร์มหาบัณฑิต เอกกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชะ	- บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท *ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง (สิงหาคม พ.ศ. 2567 - ปัจจุบัน)* - บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักกฎหมายและคดี *(มกราคม พ.ศ. 2565 – กรกฎาคม พ.ศ. 2567)* *ผู้จัดการอาวุโสสำนักกฎหมายและคดี (กรกฎาคม พ.ศ. 2559 - มกราคม พ.ศ. 2565)*

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) <u>หน้าที่โดยทั่วไป</u>

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ปฏิบัติตามพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(8) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุนชำระแล้ว ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) <u>หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล</u>

(1) จัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

(4) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น

(5) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ หรือตามที่ทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ค) <u>หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</u>

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

(3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

(7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

(ง) <u>หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์</u>

(1) ประสานงานกับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(2) ดำเนินการสำรวจทรัพย์สินหลักด้วยตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลใดดำเนินการสำรวจทรัพย์สินหลักพร้อมกันกับทรัสตีหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายกับทรัสตี

(3) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(4) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(5) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี

(6) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

(8) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(จ) <u>หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสตีไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตีหรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ฉ) <u>หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ</u>

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา

(2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.3.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

(4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับกรณีข้อ 8.1.5. (2) ก ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับกรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.5. (2) (ข) หรือ ข้อ 8.1.5. (2) (ค) หรือ ข้อ 8.1.5. (3) หรือ ข้อ 8.1.5. (4) หรือ ข้อ 8.1.5. (5) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับรายละเอียดเพิ่มที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถอ่านเพิ่มเติมได้ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ www.cptreit.com

8.1.6 กรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

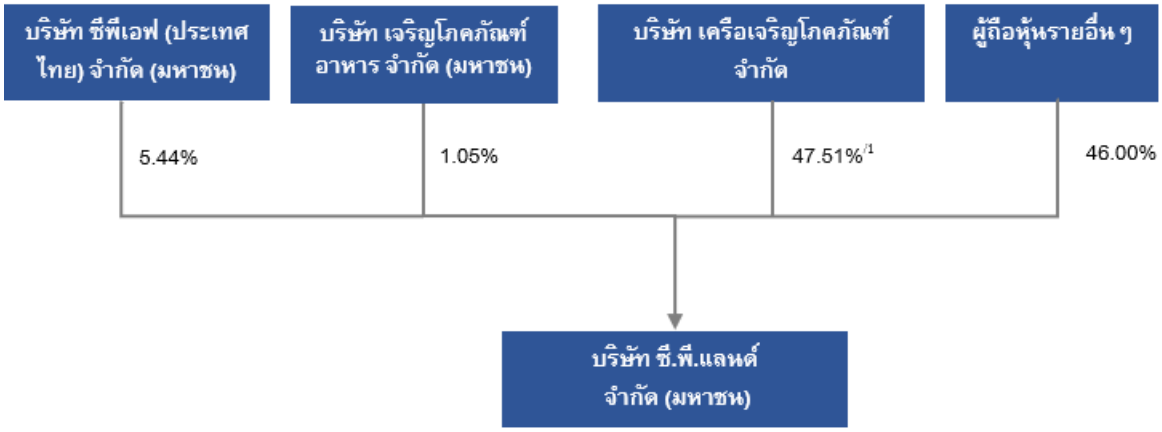
-ไม่มี-

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	0107553000166
โทรศัพท์	022473737
URL	www.cpland.co.th

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น



หมายเหตุ: /1 รวมการถือผ่าน บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อิน-เอ็กซ จำกัด 0.70% และ บริษัท แอ๊ดว้านซ์ฟาร์ม่า จำกัด 0.37%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้

1. กำหนดนโยบายการบริหารโครงการ
2. กำหนดแผนธุรกิจโครงการ
3. แนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน
4. ประเมินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและรายงานผลตอบแทนเสนอกองทุนรวม
5. ให้คำปรึกษากองทุนรวมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน
6. วิเคราะห์และให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อหาช่องทางการลงทุนเพิ่มเติม
7. ปฏิบัติตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติโดยกองทุนรวม
8. ดูแลรักษาทรัพย์สิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ
9. จัดหาประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม
10 ดูแลการให้บริการแก่ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ในโครงการ
11. จัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทุนรวม

สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดเป็นระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และให้สัญญามีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีกเป็น 2 คราว คราวละ 10 ปี เว้นแต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา และได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจะไม่ต่ออายุสัญญา

8.3 ทรัสตี

8.3.1 ข้อมูลทรัสตี

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	010754000373
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2686-6100
โทรสาร	0-2670-0430
URL	www.ktam.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,986	99.99
2. นางสาวกิตติพร สินธุประภา	1	0.00
3. นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.00
4. นายกันตภณ ปัญจประการ	1	0.00
5. นางสาวรุ้งลาวัลย์ สวัดดีภิรมย์	1	0.00
6. นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท์	1	0.00
7. นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.00
8. นายสุรธีร์ ชุ่มมนัส	1	0.00
9. นางญาณิน ตันติมลพันธ์	1	0.00
10. นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00
11. นางสาวอันธิกา หนูนาง	1	0.00
12. นางปุนวดี รัตนไชยยันต์	1	0.00
13. นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.00
14. นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.00
15. นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้

เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสตีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

(ก) <u>หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน</u>

(1) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตามข้อ (2) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.1) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(ข) <u>หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

(5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(7) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

(7.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(7.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี

(7.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(8) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ

จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(ค) <u>หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์</u>

(1) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญานี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

(2) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(3) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(4) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสตีมีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(6) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(7) ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

(9) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนดเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย

(11) ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(13) ภายใต้บังคับของพ.ร.บ. ทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ *(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุในส่วนที่ 2.2.10 - ข้อ 10.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หัวข้อ "<u>การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด</u>")*

(14) ให้ทรัสตีแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี

(15) ให้ทรัสตีงดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ทรัสตียังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) <u>หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

(7.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(7.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้

ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

ทั้งนี้ ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เมื่อทรัสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสตีก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

(จ) <u>หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

8.4 คณะกรรมการการลงทุน

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่	อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ชั้น 50 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	02-677-2000

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	93 (Tower B ชั้น 1) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
หมายเลขโทรศัพท์	02-009-9000

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
ที่อยู่	5/15 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานาวา กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	02-295-1154

8.5.4 ที่ปรึกษากองทรัสต์

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ บริหาร จัดการ ดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทฯ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.2.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่าง (1) กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ (2) กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (3) กองทรัสต์กับทรัสตี และ (4) กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับ ทรัสตี ตามหลักเกณฑ์กฎ ข้อบังคับ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7) พิจารณาคัดเลือกผู้อำนวยการบริหารของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

8) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

10) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

11) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน

12) พิจารณาอนุมัติแผนการปรับปรุงสถานะการดำรงเงินกองทุน เพื่อดำรงสถานะการดำรงเงินกองทุนให้เป็นไปตามกฎหมาย และประกาศการดำรงเงินกองทุนที่เกี่ยวข้อง

13) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

14) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

16) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี

17) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

18) พิจารณาอนุมัติการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

19) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

20) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

21) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

22) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

9.2.2 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

4) ให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน

5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

6) แต่งตั้ง ดูแล ติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

7) ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาสหรือรายปี หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสหรือรายปี เมื่อเห็นสมควร

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 ข้อกำหนดการจัดการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

โดยในหนึ่งปีรอบบัญชี ทางบริษัทฯกำหนดให้มีการประชุมอย่างต่ำไตรมาสละ 1 ครั้ง หรือปีละ 4 ครั้ง เพื่อรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงาน และพิจารณาการจ่าผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน

9.3.2 เรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชีผ่านมา มีธุรกรรมที่สำคัญคือ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ตามมติประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2567

9.4 กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

-ไม่มี-

9.5 กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

-ไม่มี-

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ทางกองทรัสต์มีการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานในเรื่องของการเข้าถึงข้อมูลและการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

1) ทบทวนและประเมินประสิทธิผลของระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ และมีการรายงานข้อบกพร่องที่พบให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบเพื่อพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป โดยการเข้าถึงข้อมูลจะให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลได้เท่านั้น สำหรับฝ่ายงานที่ไม่เกี่ยวข้องจะไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลนั้นได้ โดยการกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลจะกำหนดแยกตามประเภทข้อมูล

2) กำหนดนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติต่าง ๆ ของพนักงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง (1) สำหรับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทรัสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น (2) เรื่องการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น เช่น ห้ามพนักงาน (รวมถึงบุคคลอื่นที่มีลักษณะเป็นตัวแทน (Nominee) ใช้ข้อมูลภายในในลักษณะเอาเปรียบผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น และกำหนดหน้าที่ของพนักงานในการช่วยกันสอดส่องดูแลมิให้มีการฝ่าฝืนนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติดังกล่าว เป็นต้น โดยจะต้องระบุบทลงโทษที่เหมาะสมในกรณีที่มีการฝ่าฝืนด้วย

(สำหรับคำว่า “พนักงาน” ในที่นี้ หมายรวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์)

3) ทบทวนและปรับปรุงนโยบาย จรรยาบรรณและหลักปฏิบัติดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อรองรับความเสี่ยงเกี่ยวกับการรั่วไหลของข้อมูลที่อาจมีเพิ่มขึ้น หากตรวจพบการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างต่อเนื่องหรือบ่อยครั้ง หรือเมื่อมีการปรับปรุงหลักเกณฑ์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและจัดให้มีมาตรการควบคุมเพิ่มเติมเพื่อรองรับการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์กฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

4) ปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบัน ทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

5) มีการสื่อสารเพื่อให้พนักงานรับทราบนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยให้พนักงานทุกคนได้อ่านและลงนามรับทราบนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติ ตั้งแต่วันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน หลังจากนั้นให้พนักงานลงนามรับทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติดังกล่าว

6) จัดให้พนักงานใหม่ได้รับการฝึกอบรมเพื่อให้เข้าใจอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของบริษัทฯ และกองทรัสต์ด้วย โดยยกสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและแนวทางที่พึงปฏิบัติหรือต้องห้าม รวมทั้งสร้างจิตสำนึกและจริยธรรมของพนักงานทุกคนให้เห็นความสำคัญของการช่วยกันป้องกันมิให้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิชอบ

7) จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เช่น ทางอีเมล หรือเว็บไซต์ ที่พนักงานสามารถแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยเกี่ยวกับการฝ่าฝืนกฎหมาย นโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของบริษัทฯ โดยไม่ต้องเปิดเผยชื่อตนเอง โดยข้อมูลดังกล่าวจะส่งตรงมายังฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ซึ่งจะดำเนินการตรวจสอบเรื่องดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

8) สุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงาน (และคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของพนักงาน) มีการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติ อย่างเคร่งครัด โดยต้องตรวจสอบอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามความเสี่ยงที่อาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่กำหนด เช่น

ก. สุ่มตรวจสอบระบบการรักษาความปลอดภัยและการเข้าถึงห้องปฏิบัติงานหรือพื้นที่ปฏิบัติงาน และเครื่องคอมพิวเตอร์ของกลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ตลอดจนข้อมูลภายในทั้งที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ หรือในตู้หรือห้องเก็บเอกสาร เพื่อตรวจสอบว่ามีการเข้าถึงโดยบุคคลที่ไม่มีสิทธิหรือไม่

ข. สุ่มตรวจสอบระบบบันทึกการใช้ข้อมูล (Log File) ของบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ในช่วงเวลาที่อาจมีการใช้ข้อมูลภายใน เช่น มีการทำบทวิเคราะห์ ช่วงระหว่างการจัดทำงบการเงิน ช่วงระหว่างการจัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือช่วงระหว่างที่พิจารณาจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อตรวจสอบการรั่วไหลของข้อมูล หรือความผิดปกติซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์

ค. สุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานว่ามีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงระยะเวลาที่ประกาศห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับข้อมูลผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือระหว่างที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสหรือรายปี ช่วงระหว่างการจัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอยู่ระหว่างการเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ

9) มีขั้นตอนในการสอบสวนหาข้อเท็จจริงกรณีตรวจพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่าอาจมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยหากพบว่ามีการใช้ข้อมูลภายในจริง ให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ ทราบโดยทันที

ทั้งนี้ หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ บริษัทจะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ทันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทได้รับความเสียหาย จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐาน

<u>ขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปดังนี้</u>

1. ฝ่ายฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์จะจัดทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯอนุมัติ โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สินและการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นเสนอต่อผู้อำนวยการบริหาร และเมื่อผู้อำนวยการบริหารพิจารณาว่ามีความเหมาะสมแก่การลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้อำนวยการบริหารจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น

2. หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

3. เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น และทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในแต่ละครั้ง เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

1.4) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.5) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

9.7.2 การจัดหาผลประโยชน์ และกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดให้มีผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยบริษัทฯ จะติดตาม กำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ให้ได้รับผลกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ จะจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะมีการประชุมเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ครั้ง/เดือน และดำเนินการสุ่มตรวจสภาพทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคู่มือปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โดยเฉพาะในส่วนของงานบริหารอาคาร) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการพิจารณาและตรวจสอบเพื่อรายงานต่อผู้อำนวยการบริหาร และคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อไป และแจ้งให้ทรัสตีรับทราบ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสรุปภาพรวมในการดำเนินงาน ไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ครั้ง/เดือน เพื่อประกอบการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการนี้จะทำให้สามารถสั่งการแก้ไขปรับปรุงงานต่าง ๆ (หากมี) ให้ได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการติดตามการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดหากมีเหตุฉุกเฉินที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ และ/หรือ ผู้อำนวยการบริหาร ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าว และรายงานเหตุดังกล่าวต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และแจ้งให้ทรัสตีทราบโดยไม่ชักช้า

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

<u>กรณีที่ 1</u> ดำเนินการให้มีการต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ซึ่งจะพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาตามผลการปฏิบัติงานที่พิจารณาประจำปี และเมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด

<u>กรณีที่ 2</u> พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาหรือครบกำหนดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะพิจารณาและวิเคราะห์จากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งจะมีการเปรียบเทียบข้อเสนอการให้บริการในเบื้องต้นอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติสามารถให้บริการแก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้) ได้ โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

1) บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

3) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากข้อเสนอการให้บริการในเบื้องต้นจากบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้แบบประเมินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งต้องผ่านเกณฑ์ทุกหัวข้อ จากนั้น ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเสนอต่อผู้อำนวยการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติตามลำดับ

   ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด

5) คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้อำนวยการบริหารและฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ เพื่อดำเนินการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในการอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเสนอให้ทรัสตีให้ความเห็นชอบ โดยบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์โดยทรัสตี จะมีการเข้าทำ

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายดังกล่าวต่อไป และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งผลการคัดเลือกและการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายดังกล่าวแก่ผู้อำนวยการบริหารเพื่อให้ผู้อำนวยการบริหารแจ้งต่อไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ และผู้อำนวยการบริหาร ทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ทั้งนี้ ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

ก) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และกำหนดให้ชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าบุคคลใดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้สนับสนุน หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

ข) กำหนดให้สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือให้มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

ค) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์
- มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น

- มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิผล
- มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำรายการที่เลี่ยงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลทั้งในระบบคอมพิวเตอร์และรูปแบบเอกสารที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

ง) กำหนดให้บริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ และ/หรือ กองทรัสต์ สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในเพื่อเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

จ) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดเก็บรายได้ และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะมีการประชุมเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ครั้ง/เดือน และดำเนินการสุ่มตรวจสภาพทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคู่มือปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โดยเฉพาะในส่วนของงานบริหารอาคาร) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งให้ฝ่าย

บริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการพิจารณาและตรวจสอบเพื่อรายงานต่อผู้อำนวยการบริหาร และคณะกรรมการของบริษัทฯ ต่อไป และแจ้งให้ทรัสตีรับทราบ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสรุปภาพรวมในการดำเนินงาน ไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ครั้ง/เดือน เพื่อประกอบการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการนี้จะทำให้สามารถสั่งการแก้ไขปรับปรุงงานต่าง ๆ (หากมี) ให้ได้อย่างรวดเร็ว

9.9.1 ขั้นตอนการจัดทำงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจัดทำร่างงบประมาณของกองทรัสต์โดยได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และนำเสนอร่างงบประมาณต่อผู้อำนวยการบริหาร เมื่อผู้อำนวยการบริหารพิจารณาว่าเหมาะสม ผู้อำนวยการบริหารจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ซึ่งงบประมาณในแต่ละปีจะประกอบไปด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

(1) การจัดตั้งงบประมาณส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ก. ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าประจำปี ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะทำการส่งข้อมูลการปล่อยเช่าพื้นที่ และแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ว่าง ตารางสรุปข้อมูลผู้เช่า (Rent Roll) ให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการทำการตรวจสอบเพื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงาน (Performance) ของกองทรัสต์ หากฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการตรวจสอบพบว่า ค่าเช่าตามผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ของอสังหาริมทรัพย์มีอัตราต่ำกว่าอัตราตลาดของค่าเช่าที่เป็นไปได้ในอนาคต (Potential Market Rental Rate) มาก ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะทำการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะสามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดของค่าเช่าที่เป็นไปได้ในอนาคต (Potential Market Rental Rate)

ข. ในการประมาณการรายได้อื่นจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก เช่น รายได้จาก การให้เช่าที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดทำประมาณการรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นๆ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะเป็นผู้ประเมินรายได้ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ค. ในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะทำการส่งแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการเพื่อทำการตรวจสอบกับผลการดำเนินงาน

(2) การจัดตั้งงบประมาณในส่วนกองทรัสต์ (Fund Level)

ก. แต่ละฝ่ายงานจะจัดทำแผนการดำเนินงาน พร้อมรายละเอียดการประมาณการงบประมาณนอกเหนือจากงบประมาณที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ทั้งประมาณการรายได้และประมาณการรายจ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดการสื่อสารสองทางหรือการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เช่น ค่าสถานที่จัดงาน ค่าบริการผู้รับมอบหมาย (Outsource) ในการเตรียมการ

จัดการสื่อสารสองทางหรือการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (เช่น ปรึกษาทางการเงิน ผู้ตรวจสอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม (ถ้ามี) ฯลฯ) เป็นต้น

ข. คณะกรรมการบริษัทฯ จะกำหนดแนวนโยบายงบประมาณ โดยพิจารณาความสอดคล้องที่จะมีต่อนโยบายของบริษัทฯ และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากงบประมาณ

ค. ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการทำการพิจารณา รายละเอียดงบประมาณที่หน่วยงานต่าง ๆ ทำคำขอตั้งงบประมาณรายจ่ายขึ้นมา โดยพิจารณาความเหมาะสม ความสอดคล้องต่อแผนการดำเนินงาน นโยบายงบประมาณ ความพร้อมของหน่วยงานที่จะปฏิบัติงาน อาจมีการปรับลดงบประมาณได้ตามความเหมาะสม และแก้ไขปรับปรุงคำของบประมาณ

ง. ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการจะจัดทำร่างงบประมาณการเงิน และร่างส่วนของงบการเงินประมาณการ นำเสนอต่อผู้อำนวยการบริหารเพื่อให้มีการพิจารณาความเหมาะสมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติ

จ. ผู้อำนวยการบริหารจะดำเนินการจัดส่งงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว ให้ทรัสตีเพื่อรับทราบภายใน 30 (สามสิบ) วัน ก่อนขึ้นรอบปีบัญชีถัดไป ในกรณีที่ทราบผลการพิจารณาของคณะกรรมการบริษัทฯ หลังจากเริ่มปีบัญชีใหม่ ให้ใช้งบประมาณประจำปีของปีก่อนหน้าในการปฏิบัติงาน โดยสามารถใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานไม่เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของงบประมาณประจำปีของปีก่อนหน้า

ฉ. ภายหลังจากการอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะแจ้งงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสตีเพื่อรับทราบต่อไป

9.9.2 ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติงานตามแผนหรือเป้าหมาย

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่เหมาะสมเป็นไปจามสัญญาแต่งตั้งและเป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ

9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการจัดการทรัพย์สินให้มีมาตรฐานไม่น้อยกว่ามาตรฐานที่กำหนดและดำเนินการโดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ และดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงข้อตกลงระดับการให้บริการ (Service Level Agreement) (ถ้ามี)

ทั้งนี้บริษัทฯ มีการติดตามดูแลผลประโยชน์ ดังนี้

- ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งตารางสรุปข้อมูลผู้เช่า (Rent Roll) ให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการทำการตรวจสอบเป็นรายเดือน เพื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงาน (Performance) ของกองทรัสต์
- การประชุมสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ ทั้งทางด้านรายได้ และค่าใช้จ่าย เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามงบประมาณ
- มีการสุ่มตรวจสภาพเพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคู่มือปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Insurance All Risk) โดยมีวงเงินประกันไม่น้อยกว่าราคาประเมินต้นทุนทดแทนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Replacement Cost) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึง โครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) คืนกลับในสภาพที่เหมาะสม และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

9.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	**รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ**	**เรียกเก็บจริง สำหรับรอบบัญชีปี 2567 (21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม)**
ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน	2,314,378 บาท
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ● ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ● ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น:	เมื่อเกิดรายการ	-ไม่มี-

เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เรียกเก็บจริง สำหรับรอบบัญชีปี 2567 (21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม)
ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว		
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	เมื่อเกิดรายการ	-ไม่มี-

ในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 (21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวนเท่ากับ 2,314,378 บาท

9.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่างๆ ทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดสารสนเทศ รวมถึงกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ โดยช่องทางหลักคือผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (Set Portal) หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.cptreit.com) ทั้งนี้กระบวนการเปิดเผยข้อมูลจะต้องผ่านการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง และได้รับการอนุมัติจากผู้อำนวยการบริหาร (Managing Director) ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการเปิดเผยข้อมูล/รายงานสารสนเทศ

9.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.13.1 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6. การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

7. การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนทรัสตี (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

8. การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์

10. การเลิกกองทรัสต์

11. การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ ตามที่กำหนดในประกาศ สร. 9/2567

12. กรณีอื่นใดที่ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

9.13.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.13.3 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึง

ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้

ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.3.1. และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.3.2. แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสตี เพื่อให้ทรัสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.13.4 องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.13.2 การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.13.2 ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

(4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

9.13.5 การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไป

ยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

9.13.6 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้หรือประกาศที่เกี่ยวข้องจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(7) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือ ถอดถอน ทรัสตี หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(9) การเลิกกองทรัสต์

ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ 9.13.1 (6) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาและการแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทฯเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้อำนวยการบริหารของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ประสบการณ์ของผู้บริหาร ที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

9.15.1 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 420,000 บาท

9.15.2 ค่าบริการอย่างอื่น (Non-Audit fee)

-ไม่มี-

9.16 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับการดูแลกิจการที่ดีควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญ ทั้งทางด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย การทำกิจกรรมเพื่อสังคม รวมถึงร่วมมือหรือประสานงานกับบุคคลภายนอก เช่น ชุมชน องค์กรต่างๆ ของราชการ และ ผู้ร่วมประกอบการธุรกิจ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเรื่องจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมให้มีการพัฒนาพลังงานทดแทนเพื่อเป็นแนวทางในการใช้พลังงานสะอาดและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น (ถ้ามี)

-ไม่มี-

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญเพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่าง ๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

11.1 การตรวจสอบภายใน (Internal Audit)

กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีการตรวจสอบเละควบคุมการดำเนินงานด้านอื่นๆ ดังต่อไปนี้

- การติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- การจัดทำงบประมาณและการอนุมัติรายจ่ายพิเศษของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน ตรวจสอบ และจัดทำทะเบียนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- การจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
- การจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์
- การติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง โดยจะมอบให้ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการนำเสนอแผนในการจัดการและบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทฯ โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติแผนดังกล่าวโดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1. การระบุและลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

1.1 ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและที่ปรึกษาเรื่องระบบการควบคุมภายใน (IA) จะดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) ประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยประเมินจากการสัมภาษณ์ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เหมาะสมพร้อมทบทวนว่าปัจจัยเสี่ยง และความรุนแรงของผลกระทบ ที่ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจัดทำขึ้นเพื่อเสนอนั้นครบถ้วน และถูกต้อง

1.2 ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ และดำเนินการจัดทำแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามที่ได้มีการประเมิน และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติตามลำดับ

1.3 เมื่อได้รับแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติแล้ว กรรมการผู้จัดการจะแจ้งแนวทางที่ได้รับอนุมัติต่อฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงเพื่อทำการเผยแพร่แผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ รับทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามแผนและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตน ทั้งนี้ โดยจะมีฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง ต่อไป (Monitoring Tools)

1.4 กรณีเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีระดับความเสี่ยงสีเหลืองถึงสีแดงตามตารางแสดงระดับความเสี่ยง ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงร่วมกับกรรมการผู้จัดการ จะรวบรวม วิเคราะห์ นำเสนอแนวทางจัดการกับความเสี่ยง (Mitigate Risk) และรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและกำหนดแนวทางจัดการกับความเสี่ยงนั้นทันทีโดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะรายงานแนว ทางจัดการกับความเสี่ยงนั้นให้ทรัสตีทราบโดยไม่ชักช้า และฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงร่วมกับกรรมการผู้จัดการจะเผยแพร่แนวทางการจัดการกับความเสี่ยงนั้นให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการ

2. การติดตามความเสี่ยงและรายงานผลการติดตามความเสี่ยง เป็นไปดังนี้

2.1 ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจะติดตามการปฏิบัติตามแผนในการบริหารจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงตามข้อ 1.3 หรือข้อ 1.4 (แล้วแต่กรณี) (Monitoring Tools) และรวบรวมรายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสตีทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่

มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และรายงานให้ทรัสตีทราบโดยไม่ชักช้า (Risk Reporting)

2.2 การประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

2.2.1 ในกรณีทั่วไป คณะกรรมการบริษัทฯ อาจประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี (ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ)

2.2.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัทฯ จะประเมินและทบทวนแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที (ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ)

ตารางประเมินระดับความเสี่ยง (Risk Map) เพื่อจัดลำดับความสำคัญของประเด็นความเสี่ยง

ประเมินความเสี่ยง		ความเป็นไปได้				
		น้อยมาก	น้อย	ปานกลาง	สูง	สูงมาก
		1	2	3	4	5
ผลกระทบ/ความรุนแรง: สูงมาก	5					
สูง	4					
ปานกลาง	3					
น้อย	2					
น้อยมาก	1					

สีแดง (R)		หมายถึง	ระดับความเสี่ยงที่**ไม่สามารถยอมรับได้** จำเป็นต้องเร่งจัดการความเสี่ยงเพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ทันที ติดตามความเสี่ยงทุกสัปดาห์ โดยต้อง**มีวิธีการแก้ไข**ที่ชัดเจน
สีส้ม (O)		หมายถึง	ระดับความเสี่ยงที่**ไม่สามารถยอมรับได้** โดยต้องมีการจัดการความเสี่ยงเพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ติดตามความเสี่ยงทุกเดือน โดยต้อง**มีแผนการป้องกัน**ที่ชัดเจน
สีเหลือง (Y)		หมายถึง	ระดับความเสี่ยงที่**พอยอมรับได้** แต่ต้องใช้ความพยายามที่จะลดความเสี่ยงเพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ติดตามความเสี่ยงทุกเดือน โดยต้อง**มีแนวทาง**การป้องกันเหตุการณ์ และนำเสนอการประชุมส่วนงานร่วมกัน
สีเขียว (G)		หมายถึง	ระดับความเสี่ยงที่**ยอมรับได้** แต่ต้องควบคุมเพื่อป้องกันไม่ให้ความเสี่ยงเคลื่อนย้ายไปยังระดับที่ยอมรับไม่ได้ มี**แนวทางควบคุม**ความเสี่ยงไม่ให้เพิ่มถึงระดับที่พอยอมรับได้

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกันในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา (21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)

12.1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล	รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข	มูลค่าของธุรกรรม (ล้านบาท)
CPL	รายได้ค่าเช่าและบริการ	กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่บริษัท CPL ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ จากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว	ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากบริษัท CPL รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	2.082
	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	CPL มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมาตั้งแต่แรกเริ่มและเป็นอย่างดี ดังนั้น CPL จึงมีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPTREIT	โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่เป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และมีการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล	14.790
CPLRG	รายได้ค่าเช่าและบริการ	กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่บริษัท CPLRG ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่า	ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากบริษัท CPLRG รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นใน	0.024

		เช่า และ/หรือ ค่าบริการ จากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	
	ค่าธรรมเนียมการจัดการ	กรรมการและผู้บริหารของ CPLRG เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี ดังนั้น CPLRG จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นในตลาด	2.314
กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์	รายได้ค่าเช่าและบริการ	กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว	ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากกลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	99.765

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

นิติบุคคล	รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข	มูลค่าของธุรกรรม (ล้านบาท)
KTAM	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	KTAM ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ KTAM จึงมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงานของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ดังนั้น KTAM จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT	ค่าธรรมเนียมทรัสตี เป็นอัตราที่เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติโดยสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอ สังหาริมทรัพย์ อื่นประเภทเดียวกัน	1.903
KTB	รายได้ค่าเช่าและบริการ	กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่ KTB ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ จากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว	ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับจาก KTB รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าว เป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	0.218
	รายได้ดอกเบี้ยรับ	กองทรัสต์มีการเปิดบัญชีสำหรับการดำเนินงานของกองทรัสต์ทั้งฝั่งขารับและฝั่งขาจ่าย ทั้งบัญชีประเภทออมทรัพย์ และบัญชีกระแสรายวัน ทั้งนี้ ธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในธนาคารชั้นนำของประเทศที่มีความน่าเชื่อถือ และกองทรัสต์ไม่ได้มีการกำหนดการใช้งานธนาคารใดธนาคารหนึ่งเป็นพิเศษ ปัจจุบันกองทรัสต์มีบัญชีสำหรับการดำเนินงานกับธนาคารพาณิชย์ ไม่ใช่เพียงเฉพาะธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) เท่านั้น แต่ยังมีธนาคาร ชั้นนำอื่นๆ ที่กองทรัสต์ใช้บริการในปัจจุบัน	เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามประกาศของธนาคาร ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารชั้นนำอื่นๆในประเทศไทยสำหรับบัญชีประเภทเดียวกัน	0.316

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

12.2.1 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPTREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

(1) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ CPTREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ CPTREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPTREIT
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ CPTREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPTREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

(3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPTREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ และ/หรือ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPTREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPTREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

12.2.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทานั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตีหรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน โดยการเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำการคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

4) ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี)ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลพินิจอย่างมีนัยสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด รวมทั้งการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวิตรี องค์สิริมีมงคล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
14 กุมภาพันธ์ 2568

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	หน่วย : ล้านบาท
งบแสดงฐานะทางการเงิน	**2567**
สินทรัพย์	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	550.00
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,679.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	195.59
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	106.45
ลูกหนี้อื่น	240.97
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.78
สินทรัพย์อื่น	18.70
รวมสินทรัพย์	**9,818.29**
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	72.76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60.62
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	20.00
เงินประกันรับจากผู้เช่า	264.31
รวมหนี้สิน	**417.69**
สินทรัพย์สุทธิ	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสสต์	9,336.39
กำไรสะสม	64.22
สินทรัพย์สุทธิ	**9,400.61**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	**9.7214**

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	หน่วย : ล้านบาท
งบกำไรขาดทุน	**2567**
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	157.00
รายได้อื่น	0.54
รวมรายได้	**157.54**
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.25
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.31
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	1.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.40
ค่ารรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.79
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.60
รวมค่าใช้จ่าย	**72.85**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**84.69**
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(20.47)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**(20.47)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**64.22**

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	หน่วย : ล้านบาท
งบกระแสเงินสด	**2567**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64.22
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	20.47
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.27)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(550.00)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	(52.23)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	692.23
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.34
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(17.01)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	33.82
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.48
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(5.73)
การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า	(0.21)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2.41
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**195.52**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	0.07
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**0.07**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	**195.59**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**195.59**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 **หน่วย : ล้านบาท**

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน **2567**

	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,826.00	3,780.70	40.96
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,305.27	4,325.40	46.86
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	569.00	573.70	6.22
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	**8,700.27**	**8,679.80**	**94.04**
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
เงินฝากประจำ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	550.00	550.00	5.96
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	**550.00**	**550.00**	**5.96**
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	**9,250.27**	**9,299.80**	**100.00**

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 **หน่วย : ล้านบาท**

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	**2567**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84.69
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(20.47)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	**64.22**
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,336.39
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	**9,400.61**
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**9,400.61**
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์	
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) (หน่วย)	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	**967,000,000**

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

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และ ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 โดยแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ที่อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) 1 ต่อ 1 ทั้งนี้สินทรัพย์หลักที่ทรัสต์ลงทุนประกอบไปด้วย อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

- **รายได้**

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 157.54 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.7 ต่อรายได้รวม มีรายได้อื่น 0.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ต่อรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

- **ค่าใช้จ่าย**

	2567	
	ล้านบาท	สัดส่วนต่อรายได้รวม
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.25	31.3%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.79	9.4%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	8.81	5.5%
รวมค่าใช้จ่าย	**72.85**	46.3%

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 72.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.3 ต่อรายได้รวม และ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 14.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.4% ต่อรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 8.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.3 ต่อรายได้รวม

- **ความสามารถในการทำกำไร**

หน่วย : ล้านบาท	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	157.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.25
กำไรขั้นต้น	**107.75**
อัตรากำไรขั้นต้น	**68.63%**
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวของในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.60
รายได้อื่น	0.54
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**84.69**
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	**53.76%**
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	**(20.47)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**64.22**

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 107.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 68.63 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวของในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 23.6 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.54 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 84.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 53.76

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 20.47 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้สำหรับรอบบัญชีปี 2567กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 64.22 ล้านบาท

- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,818.29 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,679.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.3 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 550.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.9 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และ สินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 6.3 ของสินทรัพย์สุทธิ

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 417.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

- **สินทรัพย์สุทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,400.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7214 บาทต่อหน่วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

<u>แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568</u>

จากประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2568 ของ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 สรุปได้ดังนี้

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวเนื่อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและ ข้อจำกัดสำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องจากความเสี่ยงจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงและอาจยกระดับความรุนแรงจนส่งผลให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ขยายตัวต่ำกว่าที่คาด รวมทั้งภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

ปัจจัยสนับสนุน

1. **การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน** สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่าย ประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเหลื่อมปีประจำปีงบประมาณ 2568 ดังนี้ (1) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2568 ในวงเงินรวม 3.57 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากปีงบประมาณก่อนหน้า โดยเมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดไว้ ในกรณีฐาน สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีที่ร้อยละ 93.0 แบ่งเป็น งบรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 75.0 ตามลำดับ ส่งผลให้ คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 3.32 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากปีก่อน โดยแบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 2.73 ล้านล้านบาท (ลดลงร้อยละ 3.4) และรายจ่ายลงทุน 5.81 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 30.8) และ (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลื่อมประจำปีงบประมาณ 2568 รวมทั้งสิ้น 2.75 แสนล้านบาท ถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2563 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า เนื่องจากความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 โดย แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 4.18 หมื่นล้านบาท และรายจ่ายลงทุน 2.33 แสนล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 50.0 และร้อยละ 76.5 ตามลำดับ

2. **การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ** ตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยคาดว่าการลงทุนภาคเอกชนจะกลับมาขยายตัวได้ในช่วงปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การขยายตัวของการนำเข้านับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ทั้งการเพิ่มขึ้นของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้า วัตถุดิบขั้นกลางที่ขยายตัวร้อยละ 7.7 เทียบกับร้อยละ 0.8 ในช่วงครึ่งแรกของปี (2) การเพิ่มขึ้นของมูลค่ายอดการขอรับการอนุมัติ และ การออกบัตรส่งเสริมการลงทุน ในปี 2567 ที่ขยายตัวร้อยละ 34.5 ร้อยละ 29.7 และร้อยละ 72.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และ อิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินลงทุนโดยตรงไหลเข้าจากต่างประเทศที่มีมูลค่ารวม 1.1 ล้านล้านบาทในปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 จากปีก่อนหน้า และ (3) การขยายตัวของพื้นที่ ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยเงินลงทุน และการซื้อพื้นที่/เช่าพื้นที่ ในนิคมอุตสาหกรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 1.75 ล้านล้านบาท และพื้นที่ รวม 110,869 ไร่ ณ เดือนธันวาคม 2567 เทียบกับ 1.32 ล้านล้านบาท และ 103,694 ไร่ ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 32.6 และร้อยละ 6.9 ตามลำดับ ขณะเดียวกัน การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้ อย่างต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของการบริโภคสินค้าในหมวดไม่คงทนและหมวดบริการเป็นสำคัญสอดคล้องกับการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศ ขณะเดียวกัน การบริโภคยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่ง สะท้อนจากอัตราการว่างงานที่อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.78 ในเดือนธันวาคม 2567 ต่ำที่สุดในรอบ 8 ปี รวมทั้งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนการจ้างงานนอกภาคเกษตร ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนยังมีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
3. **การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว** สอดคล้องกับ (1) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิดเช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทาง ท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทย รวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของ ภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และ การเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และ (2) แนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ นักท่องเที่ยวชาวไทย ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ดังกล่าวส่งผลให้ภาคบริการที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ ภาคการขนส่ง ภาคบริการที่พักและร้านอาหาร รวมถึงภาคการค้ามีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง
4. **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออก**ตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญอาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกลและ ส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก ดังจะเห็นได้จากข้อมูลดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคอุตสาหกรรม หมวดยอดคำสั่งซื้อใหม่ของสหรัฐฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 55.1 จากระดับ 52.1 ในเดือนก่อนหน้า และเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก การเร่งนำเข้าก่อนที่จะมีการยกระดับความรุนแรงของการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และประเทศคู่ค้าในระยะต่อไป ขณะเดียวกัน การส่งออกในกลุ่มสินค้าเกษตร เกษตรแปรรูปและอาหารของไทยซึ่งถือเป็นกลุ่มสินค้าที่ไทยมีศักยภาพยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ ต่อเนื่องตามความ

ต้องการของตลาดโลกที่ยังสูง อย่างไรก็ดี แนวโน้มการขยายตัวของการส่งออกสินค้าของไทยในระยะต่อไปยังคงมีความอ่อนไหวสูงมากต่อทิศทางการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่ยังคงต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ www.cptreit.com

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสตี

เรียน ผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ("กองทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
10 มีนาคม 2568
ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์
0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
Krungthai Asset Management Public Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
0 2686 6100 (Tel.)
0 2670 0430 (Fax)
www.ktam.co.th

รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี)ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลพินิจอย่างมีนัยสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด รวมทั้งการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวิตรี องค์สิริมีมงคล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
14 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567
		(บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	*6, 14*	550,000,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	*7, 14*	8,679,800,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*9*	195,594,217
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	*8*	106,454,454
ลูกหนี้อื่น	*8*	240,972,055
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	*12*	26,777,184
สินทรัพย์อื่น		18,694,783
รวมสินทรัพย์		**9,818,292,693**
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น		72,762,902
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		60,615,458
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		19,995,414
เงินประกันรับจากผู้เช่า		264,313,051
รวมหนี้สิน		**417,686,825**
สินทรัพย์สุทธิ		**9,400,605,868**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567 *(บาท)*
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน		
(31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท)	*3, 10*	**9,336,385,000**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*3, 10*	9,336,385,000
(31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท)		
กำไรสะสม	*11*	64,220,868
สินทรัพย์สุทธิ		**9,400,605,868**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		**9.7214**
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี *(พันหน่วย)*		**967,000**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			31 ธันวาคม 2567		
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	*หมายเหตุ*	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
			(บาท)		*(ร้อยละ)*
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		*7, 14*			
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)					
<u>ที่ตั้ง</u> ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	3-1-3.0 ไร่ หรือ 91,714 ตร.ม.		3,826,000,000	3,780,700,000	40.96
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)					
<u>ที่ตั้ง</u> ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400	15-3-3.8 ไร่ หรือ 172,925 ตร.ม.		4,305,270,000	4,325,400,000	46.86
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)					
<u>ที่ตั้ง</u> ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400	4-0-0 ไร่ หรือ 29,656 ตร.ม.		569,000,000	573,700,000	6.22
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			**8,700,270,000**	**8,679,800,000**	**94.04**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

				31 ธันวาคม 2567		
ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	*หมายเหตุ*	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		(ร้อยละต่อปี)		*(บาท)*		*(ร้อยละ)*
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			*6, 14*			
เงินฝากประจำ						
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เมษายน 2568	1.80		550,000,000	550,000,000	5.96
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				**550,000,000**	**550,000,000**	**5.96**
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น				**9,250,270,000**	**9,229,800,000**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 *(บาท)*
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		157,000,925
รายได้ดอกเบี้ย		334,116
รายได้อื่น		204,052
รวมรายได้		**157,539,093**
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		49,251,016
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	*8, 12*	2,314,378
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*8, 12*	1,902,936
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*12*	396,638
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	*8, 12*	14,789,789
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		590,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		3,603,468
รวมค่าใช้จ่าย		**72,848,225**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		**84,690,868**
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	*7, 11*	(20,470,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		**(20,470,000)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**64,220,868**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 *(บาท)*
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	*11*	84,690,868
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	*7, 11*	(20,470,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		**64,220,868**
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*3*	9,336,385,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		**9,400,605,868**
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**9,400,605,868**
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) *(หน่วย)*		-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที 31 ธันวาคม *(หน่วย)*		**967,000,000**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบกระแสเงินสด

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 *(บาท)*
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		64,220,868
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	*7, 11*	20,470,000
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	*7*	(270,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	*6*	(550,000,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		(52,230,311)
การลดลงในลูกหนี้อื่น		692,229,957
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		342,564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(17,011,584)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		33,821,902
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,477,690
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(5,729,149)
การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า		(212,268)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		2,413,728
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		**195,523,397**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบกระแสเงินสด

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 *(บาท)*
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	*3*	70,820
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		**70,820**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		**195,594,217**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	*9*	**195,594,217**

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้รับสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 3)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
9	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
10	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
11	กำไรสะสม
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
14	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
15	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
16	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซี.พี. แลนด์ สำนักงานประกันสังคม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 31.16 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ จำนวน 967 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	มูลค่ายุติธรรม *(พันบาท)*
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	*7*	8,700,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		71
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		54,224
ลูกหนี้อื่น		933,202
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		29,534
สินทรัพย์อื่น		1,683
เจ้าหนี้อื่น		(38,941)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(53,138)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		(25,725)
เงินประกันรับจากผู้เช่า		(264,525)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมา	***10***	**9,336,385**

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

'มูลค่ายุติธรรม' คือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่ กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(จ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ช) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

(ซ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฌ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

	31 ธันวาคม 2567 *(พันบาท)*
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,568
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	94,732
3 - 6 เดือน	1,561
6 - 12 เดือน	900
เกิน 12 เดือน	1,320
รวม	**107,081**
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(627)
สุทธิ	**106,454**

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567 *(พันบาท)*
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
ซื้อ		550,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	***14***	**550,000**

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567 *(พันบาท)*
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	*3*	8,700,000
ซื้อ		270
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	*11*	(20,470)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	***14***	**8,679,800**

กองทรัสต์แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	**ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม**
• อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ (461 - 1,050 บาทต่อ ตร.ม.) • อัตราการใช้พื้นที่ (73% - 95%) • อัตราคิดลด (9.5%) • อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ (3%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก • อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ • อัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ • อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น) หรือ • อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการสูงขึ้น (ต่ำลง)

8 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 *(พันบาท)*
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	1,903
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,082
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14,790
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	99,765
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	218
รายได้ดอกเบี้ยรับ	316
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	24
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,314

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	31 ธันวาคม 2567
	(พันบาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,903
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	2,194
เจ้าหนี้อื่น	8,610
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,199
เงินประกันรับจากผู้เช่า	2,857
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	66,142
เจ้าหนี้อื่น	752
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17,739
เงินประกันรับจากผู้เช่า	121,108
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8
เงินประกันรับจากผู้เช่า	379
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด	
เงินประกันรับจากผู้เช่า	45
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,314
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	
ลูกหนี้อื่น	240,972

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("ซี.พี.แลนด์") และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบและภาระของกองทุนรวมทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับซี.พี.แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิการเช่าของสัญญาดังกล่าว ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ในกรณีที่ซี.พี.แลนด์ประสงค์จะต่ออายุการเช่า ซี.พี.แลนด์จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาออกไปให้แก่กองทรัสต์ก่อนครบระยะเวลาการเช่า
2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับซี.พี.แลนด์ โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ซี.พี.แลนด์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้แก่ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2576 และให้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีก 10 ปี เว้นแต่คู่สัญญาไม่มีความประสงค์จะต่ออายุ ทั้งนี้กองทรัสต์ตกลงจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 ธันวาคม 2567	
	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น
	(ร้อยละต่อปี)	*(พันบาท)*
เงินสดย่อย	-	83
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.40	59,951
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.40	38,945
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.40	93,500
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	3,115
รวม		**195,594**

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

	หมายเหตุ	มูลค่าหน่วยลงทุน *(บาท)*	จำนวนหน่วย *(พันหน่วย)*	จำนวนเงิน *(พันบาท)*
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-	-	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	*1, 3*	9.6550	967,000	9,336,385
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**9.6550**	**967,000**	**9,336,385**

11 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567 *(พันบาท)*
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		84,691
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	*6*	(20,470)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**64,221**

12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ค่าธรรมเนียมทรัสตีของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

(2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน

(3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ของเดือนก่อนหน้านั้น

(4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปีของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมข้อ (1) (2) (3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(5) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

(6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

13 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

14 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	*หมายเหตุ*	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(พันบาท)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	*6*	-	550,000	-	550,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่ายุติธรรม	*7*	-	-	8,679,800	8,679,800

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

15 ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

16.1 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรของกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงาน ในอัตราหน่วยละ 0.0598 บาท เป็นจำนวนเงิน 57.83 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568

16.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0211 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.40 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์