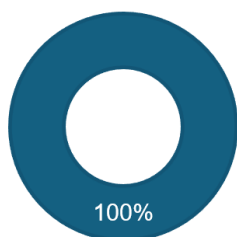


ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

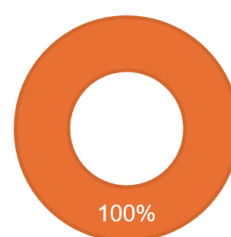
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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)
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งทรัสต์	21 ตุลาคม 2567

Market Cap (ล้านบาท)	5,221.80	Par (บาทต่อหน่วย)	9.2022
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	5.40	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	9,105,416,371.14
(บาทต่อหน่วย)			
จำนวนหน่วย (หน่วย)	967,000,000	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.4161
ทุนจดทะเบียน (บาท)	8,975,500,600	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	17.92
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	21 ตุลาคม 2567	P/NAV	0.573

สัดส่วนการลงทุน

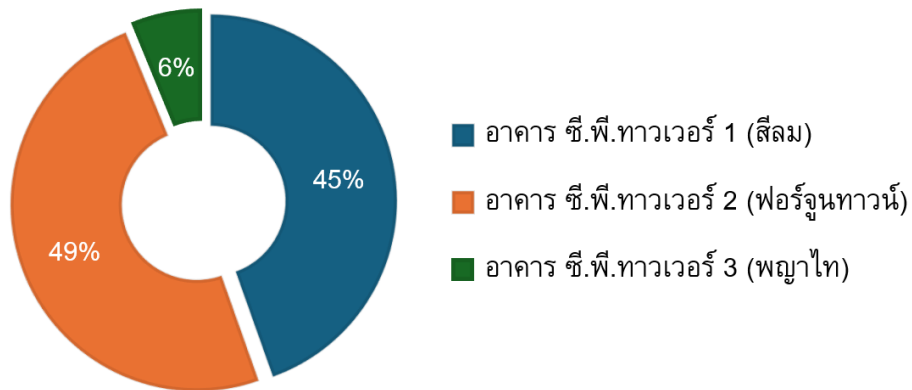
ลงทุนทางตรง 100%

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 100%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	9,566.85	กำไรสะสม	129.916
หนี้สินรวม	461.435	สัดส่วนการกู้ยืม	-ไม่มี-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	8,975.500	Credit rating	-ไม่มี-

โครงสร้างรายได้ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินด้วย วิธีการรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,715.90	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,101.60	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	517.90	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

\*สามารถดาวน์โหลดรายงานประเมินได้ที่ <https://www.cptreit.com>

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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	29,653,900	3.07%
8	นาย บุญชู จันทรขจรพงศ์	17,700,200	1.83%
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,814,400	1.53%
10	มหาวิทยาลัยมหิดล	14,608,800	1.51%
Foreign limit			49.0%
Current Foreign Holding			0.46%

### นโยบายจ่ายเงินปันผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 90% แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

บาทต่อหน่วย	2568*	ตั้งแต่จัดตั้ง*
เงินปันผล	0.3398	0.3996
เงินลงทุน	0.4317	0.4528

\*ข้อมูล ณ 13 กุมภาพันธ์ 2569

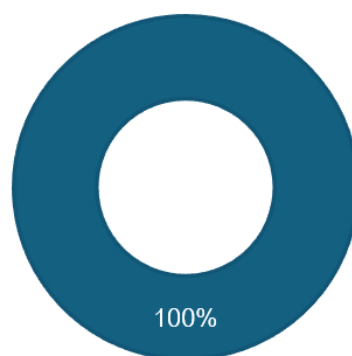
### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

#### สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ (ร้อยละ)
1. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	20.34%
2. ทรัพยากร	1.23%
3. เทคโนโลยี	15.75%
4. ธุรกิจการเงิน	4.44%
5. สินค้าอุตสาหกรรม	1.52%
6. อุตสาหกรรม	32.24%
7. อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	1.48%
8. บริการ	23.01%
รวม	100.00%

หมายเหตุ: สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจคำนวณจากรายได้ปี 2568

#### สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



■ > 1500 Sq.M ■ 600-1500 Sq.M ■ <600 Sq.M

*Handwritten signature*

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

ผู้เช่าหลัก 10 รายแรก	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1. บมจ.ซีพี แอ็กซ์ตรา	13,805.00
2. บมจ.ซีพี ออลล์	10,743.50
3. บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	8,020.00
4. บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	3,604.00
5. บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด	3,584.65
6. บจก.เครือเจริญโภคภัณฑ์	3,545.00
7. บจก.ทูมน์	2,628.60
8. บจก.ซีพี-เมจิ	2,334.20
9. บจก.ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์	1,722.00
10. บมจ.ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น	1,543.34
รวม	51,530.29

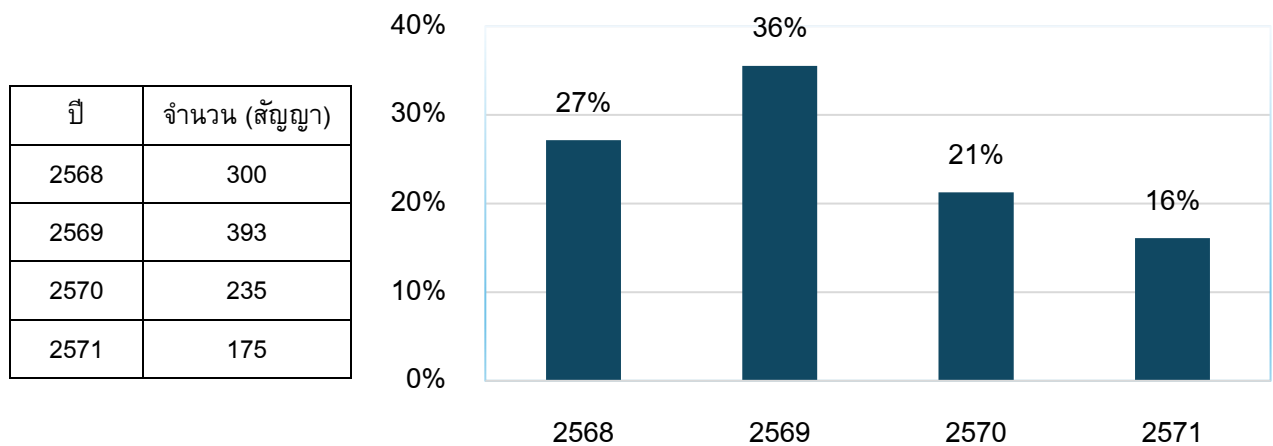
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี*	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567	90.57%
2568	91.00%

\* ข้อมูลของปี 2563 – 2566 เป็นข้อมูลของสินทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) สำหรับปี 2567 เป็นข้อมูลสินทรัพย์ภายใต้ CPTGF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 12 พฤศจิกายน 2567 และเป็นสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ ตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน ถึงปัจจุบัน

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

## สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : บาท	2567*	2568
ค่าเช่าเฉลี่ย		
Office	728.3	734.8
Retail	930.0	940.7
รายได้ (ล้านบาท)	150.0	1,065.0
EBITDA (ล้านบาท)	84.7	772.4

\* กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น กองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ถึงปัจจุบัน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568 (1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)
Revenue (M.THb)	1,256.856
Other income (M.THb)	16.671
Subsidies (M.THb)	-
EBITDA (M.THb)	772.390
Net profit (M.THb)	353.271
EPU (THb)	0.3653
DPU (THb)	*0.2974
Capital Reduction (M.THb)	**0.3735
Debt/Net Asset Value (Times)	0.0507
Interest Cost (%)	-
Operating Cash Flow (M.THb)	723.015
Investing Cash Flow (M.THb)	-
Financing Cash Flow (M.THb)	(648.461)
Net Cash Flow (M.THb)	74.555
NAV (THb)	9.4161
P/NAV (Times)	0.573
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%)***	6.29%
Market Cap (M.THb)	5,221.80
Closing Price (THb)	5.40

\* ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรของกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงาน ในอัตราหน่วยละ 0.1022 บาท เป็นจำนวนเงิน 98.83 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน มีนาคม 2569

\*\* ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้ว ของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.0796 บาท เป็นจำนวนเงิน 76.97 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้ว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในเดือน มีนาคม 2569 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

\*\*\* คำนวณบนราคาตลาด ณ วันสิ้นสุด

<p><b><u>การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์</u></b></p> <p>กองทรัสต์ CPTREIT จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบปีบัญชี 2568 มีรายได้จากการดำเนินงาน จำนวน 1,256.86 ล้านบาท</p> <p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 501.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.4 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 345.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.2 ต่อรายได้รวม และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 145.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 ต่อรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.03 ล้านบาท</p> <p>กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 772.39 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 419.12 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 353.27 ล้านบาท</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,566.85 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,335.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของสินทรัพย์สุทธิ</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า</p>	<p><b><u>สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ</u></b></p> <p><b><u>การกู้ยืมเงิน</u></b></p> <p>-ไม่มี-</p>
<p><b><u>ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีล่าสุด</u></b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข <input type="checkbox"/> อื่นๆ</p>	

**ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับปี 2568**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของกำไรสุทธิ
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	345.77	44.77%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18.00	2.33%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	14.53	1.88%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.81	0.36%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	108.51	14.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.49	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.03	1.30%

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

**1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์**

- 1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.2. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ 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 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02 766 3914
URL	-ไม่มี-
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02 686 6100
URL	<a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>



## 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	8,975,500,600 บาท
อายุโครงการ	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยประมาณ 17.92 ปี สิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

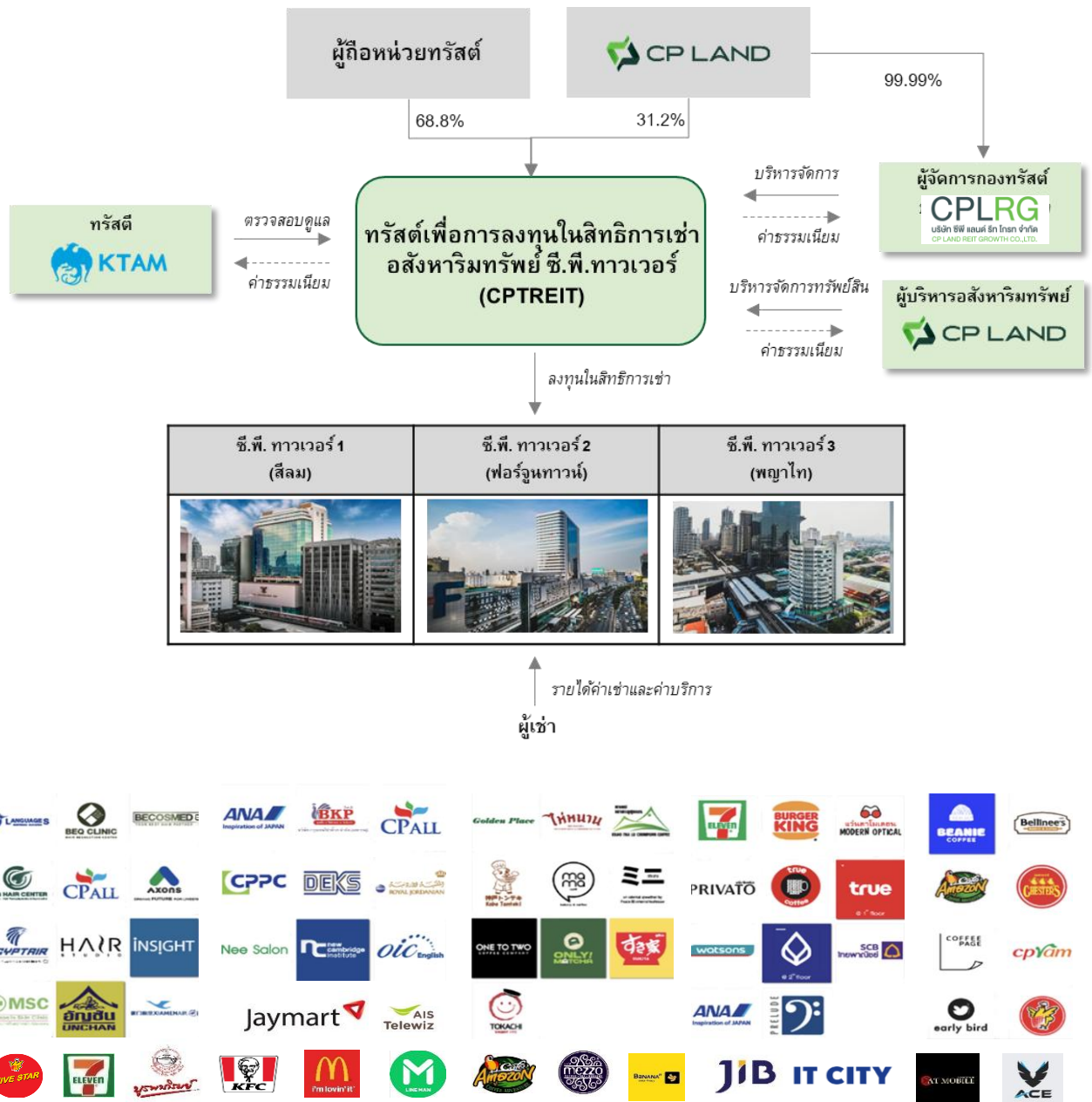
#### 2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT” หรือ “CPTREIT”) จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ 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) จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (“ทรัสต์”) 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 ("CPLRG") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("CPL") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ CPL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 31 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5 หรือสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ [www.cptreit.com](http://www.cptreit.com)

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์68

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

31 ธันวาคม 2568	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	840.63	9.23%
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,335.40	91.54%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	270.15	2.97%
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	79.92	0.88%
ลูกหนี้อื่น	-	0.00%
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.57	0.01%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.65	0.25%
สินทรัพย์อื่น	17.53	0.19%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,566.85</b>	<b>105.07%</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้อื่น	103.18	1.13%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	71.28	0.78%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23.87	0.26%
เงินประกันรับจากผู้เช่า	263.11	2.89%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>461.44</b>	<b>5.07%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,105.42</b>	<b>100.0%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)</b>		<b>9.4161</b>

ตารางแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2568 (หน่วย:ล้านบาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,848.80	3,715.90
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,348.80	4,101.60
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	577.39	517.90
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>		
เงินฝากประจำ	840.63	840.63

## 2.4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	
ที่อยู่	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	
ลักษณะโครงการ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 36 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบแก๊สหุงต้ม และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์ โดยสารแบ่งแยก High zone และ Low Zone ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ขนของ และบันไดเลื่อน	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	สำนักงาน (Office)	35,585.72
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	8,121.62
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	300.82
	<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>44,008.16</b>
	รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	21,661.54
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	25,942.00
	<b>รวมพื้นที่อื่น ๆ</b>	<b>47,603.54</b>
	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 76.30 ตารางเมตร	
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567	
ราคาที่เข้าลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราแลกเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ("Swap Ratio") ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย	
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	3,715,900,000.00 บาท	
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)	
วันที่มีการประเมินมูลค่า	28 ธันวาคม 2568	

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	
ที่อยู่	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	
ลักษณะโครงการ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 33 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	สำนักงาน (Office)	25,440.16
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	29,978.90
	พื้นที่ Supermarket	13,805.00
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	1,855.42
	<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>71,079.48</b>
	รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	30,484.74
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	92,134.94
	<b>รวมพื้นที่อื่น ๆ</b>	<b>122,619.68</b>
พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 1,890.56 ตารางเมตร		
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567	
ราคาที่เข้าลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ("Swap Ratio") ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย	
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	4,101,600,000 บาท	
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)	
วันที่มีการประเมินมูลค่า	30 ธันวาคม 2568	

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	<p><b>อาคาร A</b> (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 46 ปี</p> <p><b>อาคาร B และอาคาร C</b> (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356) อาคารสำนักงานและจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตรพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี</p> <p>ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน</p>	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	<b>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ</b>	<b>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</b>
	สำนักงาน (Office)	9,235.00
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,643.57
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00
	<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>14,964.57</b>
	<b>รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ</b>	<b>ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)</b>
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,290.50
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	12,177.07
	<b>รวมพื้นที่อื่น ๆ</b>	<b>14,467.57</b>
	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 240.31 ตารางเมตร	
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567	
ราคาที่ใช้ลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ("Swap Ratio") ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย	
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	517,900,000.00 บาท	
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)	
วันที่มีการประเมินมูลค่า	22 ธันวาคม 2568	

รายได้ในรอบปีบัญชี (1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568) ของสินทรัพย์หลักที่ลงทุน : 1,256.86 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 เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียดโฉนดดังนี้																																		
	<table><tr><th rowspan="2">ลำดับ ที่</th><th rowspan="2">เลขที่โฉนด</th><th colspan="3">เนื้อที่ดิน</th><th rowspan="2">ผู้ถือกรรมสิทธิ์</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr><tr><td>1</td><td>557</td><td>1</td><td>1</td><td>11.0</td><td rowspan="2">บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)</td></tr><tr><td>2</td><td>2587</td><td>1</td><td>3</td><td>92.0</td></tr><tr><td colspan="2">รวมเนื้อที่ดิน</td><td>3</td><td>1</td><td>03.0</td><td></td></tr></table>	ลำดับ ที่	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									
	ลำดับ ที่			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 91,664.00ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 35 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบแก๊สหุงต้ม 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																																		
	<table><tr><th rowspan="2">ลำดับ ที่</th><th rowspan="2">เลขที่โฉนด</th><th colspan="3">เนื้อที่ดินที่เช่า</th><th rowspan="2">ผู้ถือกรรมสิทธิ์</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr><tr><td>1</td><td>3106</td><td>0</td><td>0</td><td>40.0</td><td rowspan="4">บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)</td></tr><tr><td>2</td><td>3107</td><td>0</td><td>0</td><td>37.0</td></tr><tr><td>3</td><td>3108</td><td>0</td><td>0</td><td>37.0</td></tr><tr><td>4</td><td>3109</td><td>0</td><td>0</td><td>38.0</td></tr></table>						ลำดับ ที่	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
ลำดับ ที่	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	
	<p><b>ลักษณะโครงการ</b> 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</p> <p>(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</p>					

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	

	<p><b>ลักษณะโครงการ</b> อาคาร A (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 45 ปี</p> <p>อาคาร B และอาคาร C (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356) อาคารสำนักงานและจอดรถสูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตรพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 45 ปี</p> <p>ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน</p>
	<p><b>ผู้โอนสิทธิการเช่า</b> กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)</p>

เหตุผลและแหล่งที่มาของเงินทุน	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ในอัตราสับเปลี่ยน (Swap Ratio) 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม CPTGF 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT จำนวน 967,000,000 หน่วย โดยราคา PAR อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9.2022 บาทต่อหน่วย	
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าล่าสุด	ราคาประเมิน (รวม3อาคาร)	8,335,400,000 บาท
	วันที่ประเมิน	30 ธันวาคม 2568
	วิธีการประเมิน	วิธีการรายได้ (Income Approach)
	ผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วง และเจ้าของกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดให้มีผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตาม กำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ให้ได้รับผลกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 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 จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า
- รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

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

อัตราค่าเช่าของรอบปีบัญชี 2568 (1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)

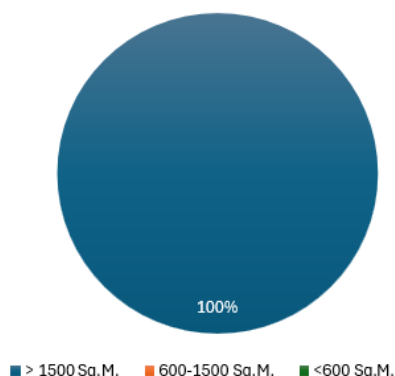
อัตราค่าเช่าพื้นที่ Office สำหรับรอบปีบัญชีปี 2568 เฉลี่ยอยู่ที่ 734.8 บาทต่อตารางเมตร

อัตราค่าเช่าพื้นที่ Retail สำหรับปีรอบปีบัญชี 2568 เฉลี่ยอยู่ที่ 940.7 บาทต่อตารางเมตร

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ (ร้อยละ)
1. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	20.34%
2. ทรัพยากร	1.23%
3. เทคโนโลยี	15.75%
4. ธุรกิจการเงิน	4.44%
5. สินค้าอุตสาหกรรม	1.52%
6. อุปโภคบริโภค	32.24%
7. อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	1.48%
8. บริการ	23.01%
รวม	100.00%

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



## สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

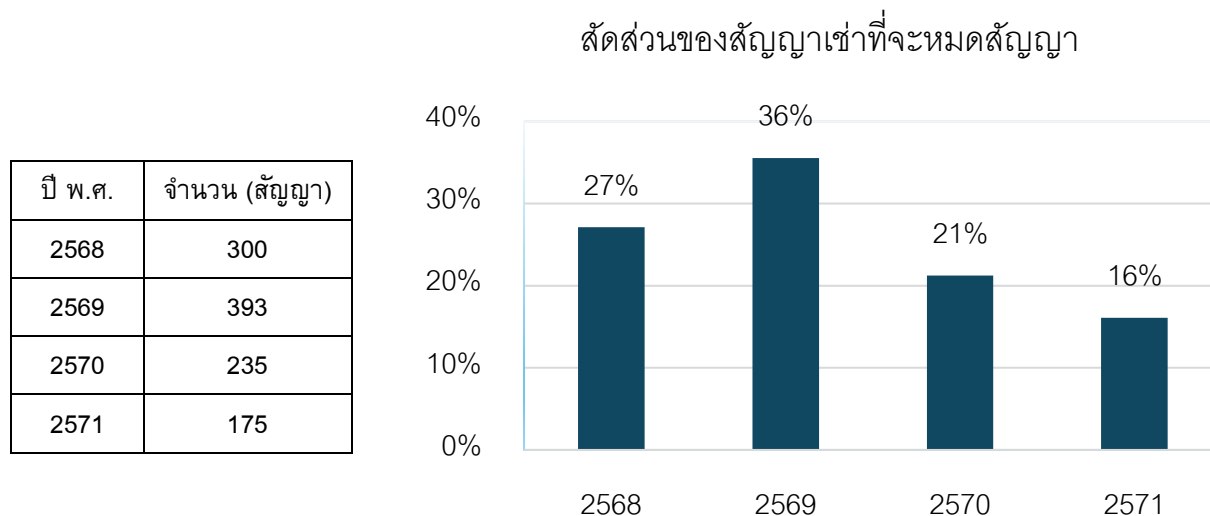
ผู้เช่าหลัก 10 รายแรก	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1. บมจ.ซีพี แอ็กซ์ตรา	13,805.00
2. บมจ.ซีพี ออลล์	10,743.50
3. บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	8,020.00
4. บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	3,604.00
5. บจก.ซี.พี.อินเตอร์เทรด	3,584.65
6. บจก.เครือเจริญโภคภัณฑ์	3,545.00
7. บจก.ทูม้านี่	2,628.60
8. บจก.ซีพี-เมจิ	2,334.20
9. บจก.ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์	1,722.00
10. บมจ.ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น	1,543.34
<b>รวม</b>	<b>51,530.29</b>

## อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี*	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567*	90.57%
2568	91.00%

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

### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



#### 2.5.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง -ไม่มี-

#### 2.5.3 หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด

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 สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 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	: <a href="https://www.cpland.co.th">https://www.cpland.co.th</a>
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”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ CPL เป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 31 ธันวาคม 2568)

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

## ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

<p style="text-align: center;"><b>เพดานสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง</b> (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p>	
<p>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <p>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</p>	<p>6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ</p>

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 108,509,587 บาท

**มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น**

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีการระบุเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้โดยสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์
  - สองฝั่งถนนสีลม ในระยะ 300 เมตร ตามแนวนอนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งสองฝั่ง
  - สองฝั่งถนนรัชดาภิเษก ในระยะ 300 เมตร ตามแนวนอนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทั้งสองฝั่ง
  - สองฝั่งถนนพญาไท ในระยะ 300 เมตร ตามแนวนอนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งสองฝั่ง

ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการข้างต้น หมายความว่า การบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้น ๆ



“การบริหารงานทั่วไป” หมายความว่า การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

“ระบบงานวิศวกรรม” หมายความว่า ระบบงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมงานระบบอาคาร ได้แก่ ไฟฟ้า-สื่อสาร-ระบบหมุนเวียนและปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล วิศวกรรมความปลอดภัย ชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม วิศวกรรมพลังงาน

“อาคารสำนักงาน” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือ ให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไป ประเภทเดียวกับโครงการ 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

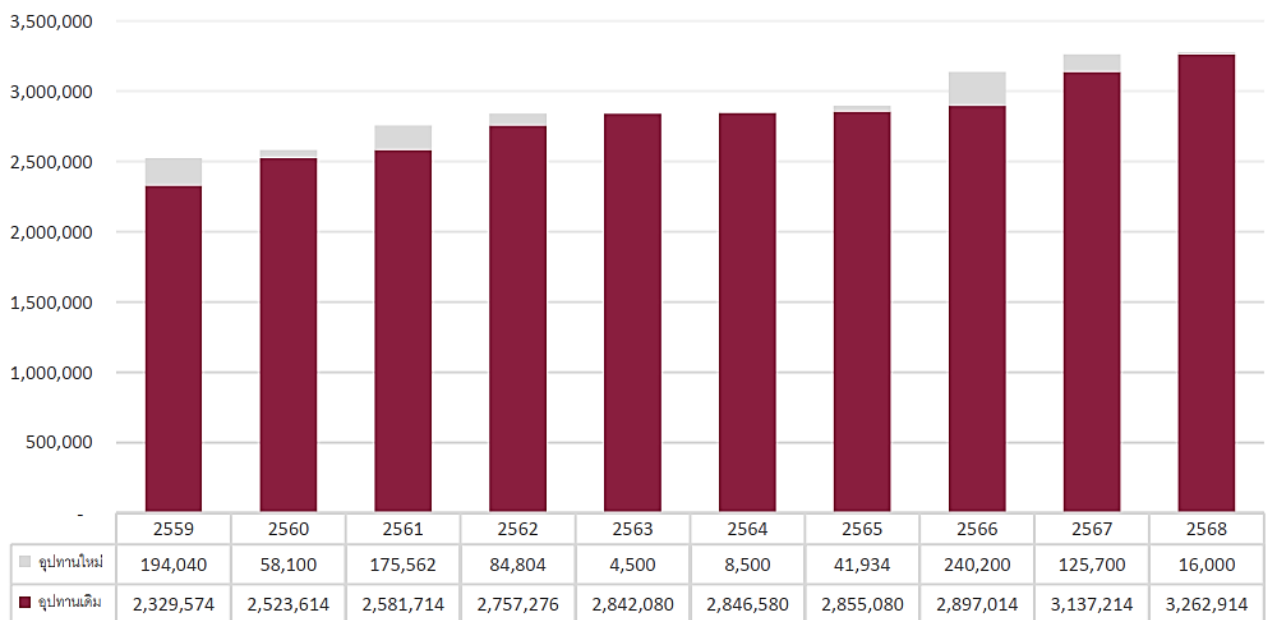
#### 3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

##### 3.1.1 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารศูนย์การค้า ณ กลางปี 2568

จำนวนอุปทานไม่รวมพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน ณ กลางปี พ.ศ.2568 มีจำนวนพื้นที่รวมประมาณ 3.27 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากช่วงปลายปีที่ผ่านมา โดยมีอุปทานใหม่ 1 โครงการคือโครงการ King Square Complex จำนวน 16,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในช่วงทยอยเปิดให้บริการ

#### อุปทานธุรกิจค้าปลีกให้เช่าในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ. 2559 - กลางปี พ.ศ.2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อุปทานใหม่

ณ กลางปี พ.ศ. 2568 อุปทานส่วนใหญ่อยู่บริเวณใจกลางเมือง ร้อยละ 56 รองลงมาคือบริเวณ สีลม-สาทร ร้อยละ 13 บริเวณพญาไท ร้อยละ 11 บริเวณรัชดาภิเษก ร้อยละ 9 บริเวณสุขุมวิท - เพชรบุรี ร้อยละ 6 และบริเวณรามคำแหง ร้อยละ 5 สำหรับโครงการใหม่ขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างส่วนใหญ่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ได้แก่โครงการ One Bangkok (POSH), Dusit Central Park, Smile Square, Central Embassy 2 , Silom Oasis และ The Platinum Square

ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 พื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ อาทิ Dusit Central Park บริเวณถนนสีลม พื้นที่ขาย NLA กว่า 80,000 ตร.ม. โครงการ One Bangkok POST 1928 พื้นที่ขาย NLA 40,000 ตร.ม. และโครงการ Cloud 11 NLA 28,000 ตร.ม.

อุปทานใหม่ธุรกิจค้าปลีก บริเวณกลางใจเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองที่จะเพิ่มขึ้นภายใน ปี พ.ศ.2568

อุปทานใหม่ที่เปิดตัวในปี พ.ศ.2568				
Type	Project Name	Status	Year	NLA(Sq.m.)
Township Retail	One Bangkok(POST 1928)	Future	2568	40,000
	Dusit Central Park	Future	2568	80,000
	Cloud 11 by MQDC	Future	2568	28,000
	Total			148,000
Community Mall	King Square Complex	Openning	2568	16,000
	Town Hall	Openning	2568	2,053
	Total			18,053
Supporting Retail	One Origin Sanampao	Future	2568	930
	One Origin Phayathal	Future	2568	930
	APAC Tower	Openning	2568	2,280
	Summit Tower	Future	2568	940
	Property Perfect Building	Future	Delay	25,000
	SKYY9 Centre	Future	2568	10,000
Total				40,080
Total				206,133



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2569 ดังนี้

อุปทานใหม่ที่เปิดตัวในปี พ.ศ.2569				
Type	Project Name	Status	Year	NLA(Sq.m.)
Township Retail	*Cloud 11 by MQDC	Future	2569	35,525
	*Bangkok Mall	Future	2569	130,000
	The Forestias	Future	2569	180,000
	*โครงการขนาดใหญ่ที่อยู่พื้นที่ศึกษา			
Total				345,525
Community Mall	Q BACKYARD	Future	2569	1,890
				1,890
Total				347,415



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## อุปสงค์

ภาวะอุปสงค์โดยรวมเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง กำไรศูนย์การค้ารายใหญ่ในช่วงกลางปี พ.ศ. 2568 คาดว่ากำไรเติบโตประมาณ 3% จากปีก่อน ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ธุรกิจมีรายได้เติบโต ได้แก่ 1. ส่วนแบ่งรายได้จาก GP ที่เพิ่มขึ้น จากจำนวนทรานฟิสิกที่เพิ่มขึ้น 2. การปรับเพิ่มราคาค่าเช่าประมาณ 1%-3%

## แนวโน้มในอนาคต

ในปี พ.ศ. 2568 คาดว่ารายได้จะชะลอลงจากปีก่อนเล็กน้อย จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงเดือนเมษายน ภาวะเศรษฐกิจและจำนวนนักท่องเที่ยวที่ชะลอตัว โดยอุปสงค์จะโตขึ้นต่อเนื่อง ทั้งในฝั่งการสร้างรายได้จากส่วนแบ่ง GP โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอุปโภคบริโภค แฟชั่น และธุรกิจฮาร์ดไลน์ และฝั่งการจัดเก็บค่าเช่า ซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นและมีการขยายพื้นที่เช่าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ศูนย์การค้าทั้งขนาดใหญ่และขนาดกลาง ปรับเพิ่มค่าเช่าตามสัญญาปกติประมาณ ร้อยละ 3 สำหรับกลุ่มตลาดที่คาดว่าจะมีบทบาทมากขึ้นในระยะต่อไปคือกลุ่มไฮเอนด์ จากตะวันออกกลาง ซึ่งล่าสุด CPN ได้จับมือ Fazaa Card แพลตฟอร์ม CRM ที่ทรงอิทธิพลที่สุดของสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (UAE) โดยมีสมาชิกเป็นกลุ่มบุคคลสำคัญและมีกำลังซื้อสูงกว่า 1.5 ล้านคน เช่น ข้าราชการระดับสูง, นักลงทุน และนักธุรกิจชั้นนำ

อุปทานและอัตราการเช่าของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกย่านถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง ณ กลางปี 2568

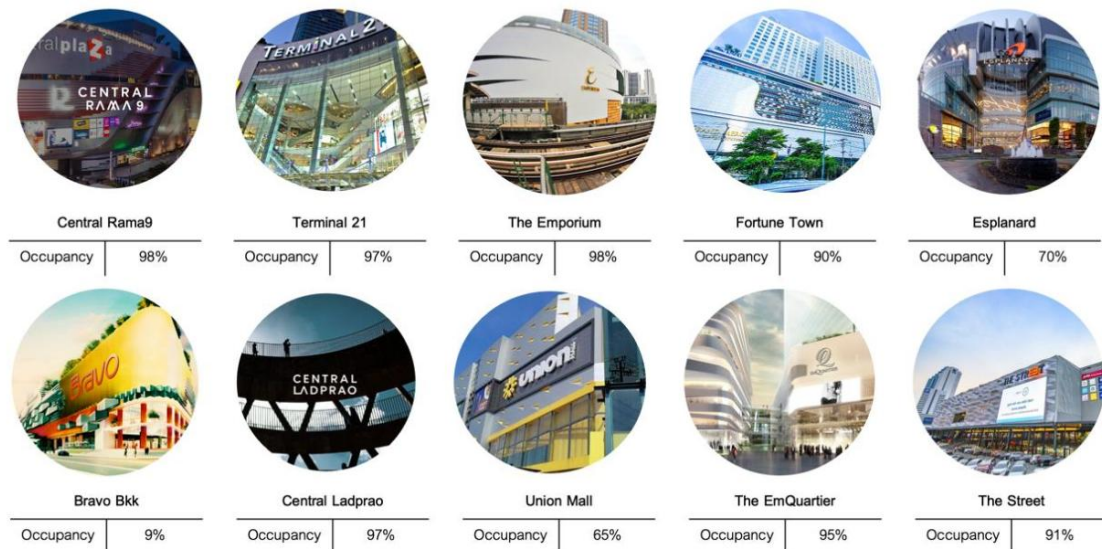


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ กลางปี พ.ศ. 2568 อุปทานและอัตราการเช่าของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกย่านถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง อุปทานรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 518,992 ตารางเมตร อุปทานใหม่อาคาร Property Perfect บริเวณถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสบนพื้นที่กว่า 13 ไร่ ยังไม่มีการก่อสร้างส่วนอาคารเปิดให้บริการ เฉพาะโซนตลาดเท่านั้น อุปทานจากศูนย์การค้าหลักอย่างเซ็นทรัล พระราม 9 ยังเป็นผู้ประกอบการรายหลักในพื้นที่นี้ ที่ครองส่วนแบ่งพื้นที่ศูนย์การค้าสูงสุดจำนวน 84,697 ตารางเมตร คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดที่ร้อยละ 16 ส่วนโครงการอื่น มีพื้นที่ใกล้เคียงกันที่ขนาด 40,000-50,000 ตารางเมตร โครงการชูปเปอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 จากกลุ่มเซ็นทรัล (CPN)

ที่เปลี่ยนเป็น Mix-Used ขนาดกว่า 300,000 ตร.ม. คาดว่าเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2571 ปัจจุบันยังไม่มีความคืบหน้าการก่อสร้าง

อัตราการเช่าตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในย่านรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง ณ กลางปี พ.ศ. 2568



### อัตราค่าเช่า

การเก็บค่าเช่าของศูนย์การค้าโดยรวมในปี พ.ศ. 2568 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในช่วงกลางปีนี้เป็นลักษณะการปรับเพิ่มค่าเช่าตามสัญญาปกติ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 1-3 การคิดราคาค่าเช่าค่อนข้างมีช่วงราคากว้างและมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าแต่ละปี ประมาณร้อยละ 3-5 ข้อมูลช่วงราคาตามตารางจึงเป็นการสรุปเพื่อความเข้าใจในวิธีการกำหนดราคาค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งเป็น Fix Rent, GP และ Fix Rent+GP

### ตารางแสดงการกำหนดราคาค่าเช่าศูนย์การค้า ณ กลางปี พ.ศ. 2568

ลักษณะสัญญาเช่าจะมีทั้งแบบผสมหรืออย่างใดอย่างหนึ่งระหว่าง Fix Rent & GP & Minimum guarantee

ประเภทกลุ่มผู้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่าโดยประมาณ	ราคาค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรโดยประมาณ	ตัวอย่างกลุ่มธุรกิจผู้เช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	520-1,050 บาท   GP 5%-10%	โรงพยาบาล, ศูนย์ประชุม, สวนน้ำ, ธุรกิจไอที, ฟิตเนส
ผู้เช่าหลักขนาดเล็ก (Mini Anchor Tenant)	100-2,000 ตารางเมตร	1,050-3,150 บาท   GP 10%-30%	ร้านอาหาร เครื่องดื่ม, ร้านขายยา, สถาบันสุขภาพ, ธนาคาร
ผู้เช่าร่วม (Co-Tenant)	น้อยกว่า 100 ตารางเมตร	3,150-5,250 บาท   GP 30%-47%	ร้านอาหาร เครื่องดื่ม, ร้านเครื่องประดับ, ร้านเสื้อผ้าแฟชั่น, ร้านจำหน่ายอุปกรณ์มือถือ, รถเช่าจำหน่ายสินค้าบริเวณทางเดิน, ผู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าข้างต้นเป็นการประมาณการจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชั้นนำของประเทศ ทั้งนี้หากเป็นศูนย์การค้าขนาดกลางหรือประเภทคิมมิวมีมียอจะมีความค้ำค่าเช่าต่ำกว่าตารางข้างต้น 30%-50% โดยประมาณ

#### สัดส่วนของกลุ่มผู้เช่า

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท โกลด์เฟรชด์ ชาร์เตอร์ด (ประเทศไทย) จำกัด



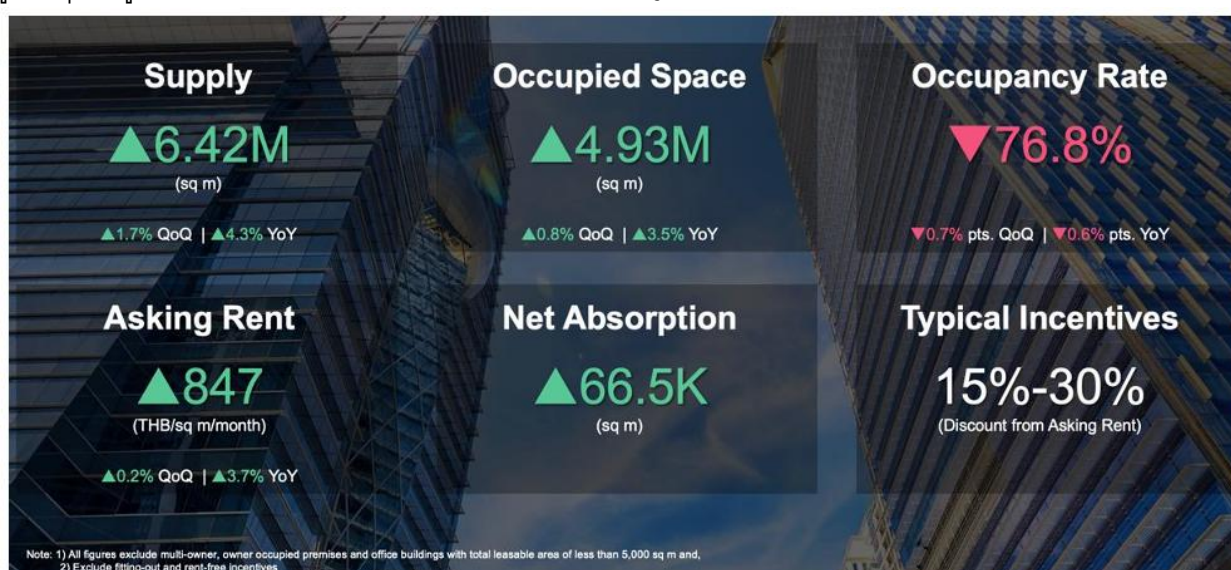
สรุป

ภาพรวมตลาดค้าปลีก ณ กลางปี 2568 เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการสร้างรายได้จากส่วนแบ่ง GP โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอุปโภคบริโภค แฟชั่น และกลุ่มธุรกิจฮาร์ดไลน์ กลุ่มตลาดที่คาดว่าจะมีบทบาทมากขึ้นในระยะต่อไป คือกลุ่มไฮเอนด์ จากนักลงทุนและนักธุรกิจชั้นนำ จากตะวันออกกลาง แม้รายได้ภาพรวมจะชะลอตัวเล็กน้อยจากปัจจัยเศรษฐกิจและเหตุการณ์แผ่นดินไหว แต่คาดว่าจะกำไรของผู้ประกอบการจะยังเติบโตได้

### 3.1.2 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ณ กลางปี 2568

#### สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ กลางปี พ.ศ. 2568 มีอุปทานทั้งหมด 6.42 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากปีก่อน มีอาคารใหม่สร้างเสร็จ 4 แห่ง รวมพื้นที่ 180,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม การดูดซับสุทธิอยู่ที่เพียง 67,000 ตารางเมตร เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับเจ้าของใช้งานเอง



#### รายชื่อโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ของปี 2568

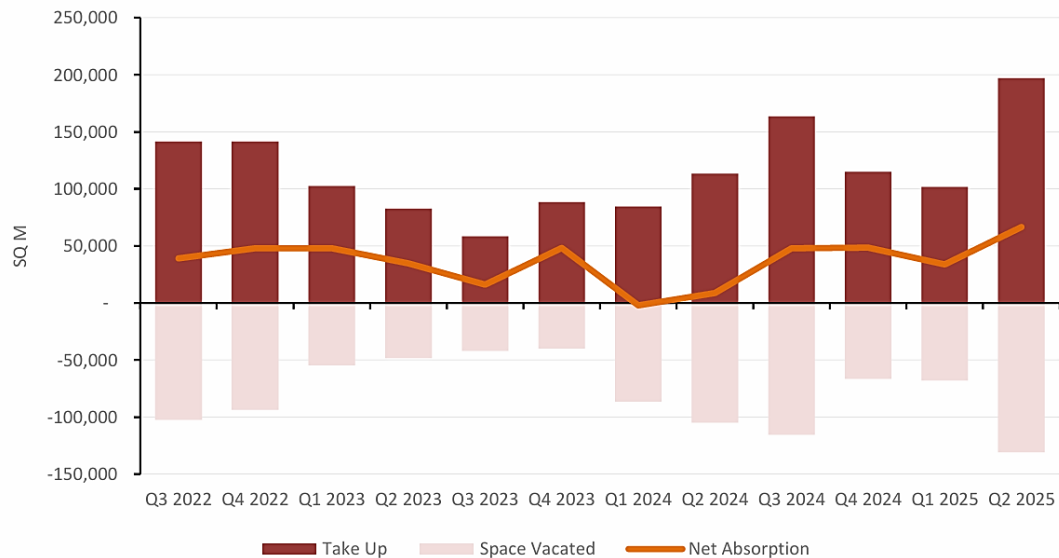
รายชื่อโครงการใหม่	เกรดอาคาร	อุปทานพื้นที่ให้เช่า	ราคาเช่า
APAC Tower	A	32,500	980
KingBridge Tower	B	44,721	999
BTS Visionary Park	B	72,470	950
One Origin Sanampao	B	27,070	700
Total		176,761	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์และอุปทาน ค่าเช่า และแนวโน้มในอนาคตของอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

#### ภาพรวมอุปสงค์

ปริมาณอุปสงค์โดยรวมอยู่ที่ 197,154 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ว่างจากการคืนพื้นที่ของผู้เช่าเดิม และพื้นที่เช่าใหม่ สะสมโดยรวมอยู่ที่ 130,655 ตารางเมตร เมื่อหักล้างกันเกิดเป็นอุปสงค์สุทธิที่ 66,498 ตารางเมตร โดยภาพรวมอุปสงค์กำลังเพิ่มขึ้นได้ดี ขณะที่อุปทานใหม่ยังเข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมตลาดอยู่ในสภาวะแข่งขันสูง

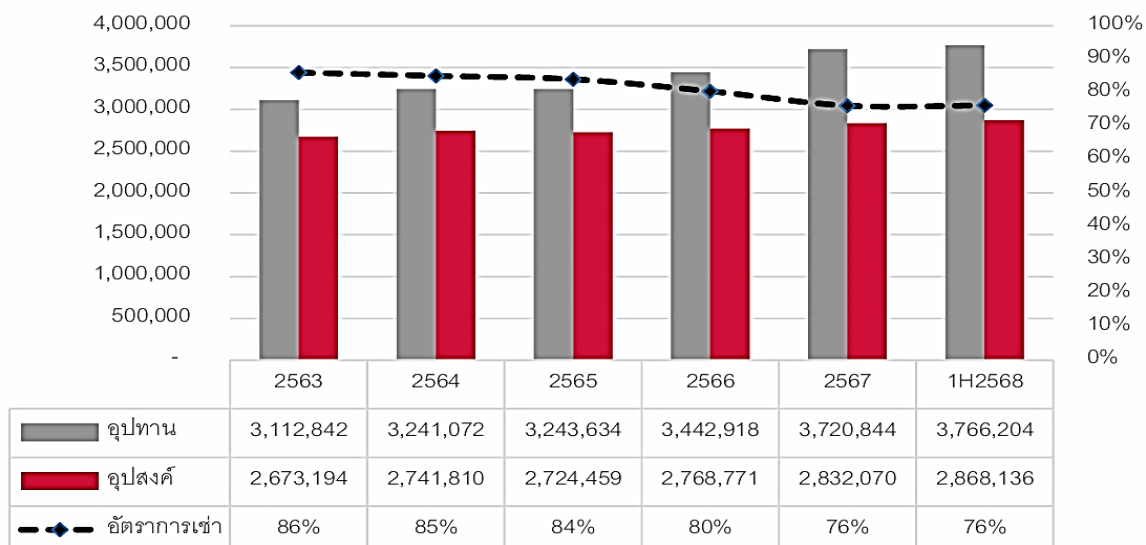


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

#### ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมทรงตัวอยู่ที่ ร้อยละ 76 ในปัจจุบัน

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2563 - มิ.ย.2568 (หน่วย ตารางเมตร)

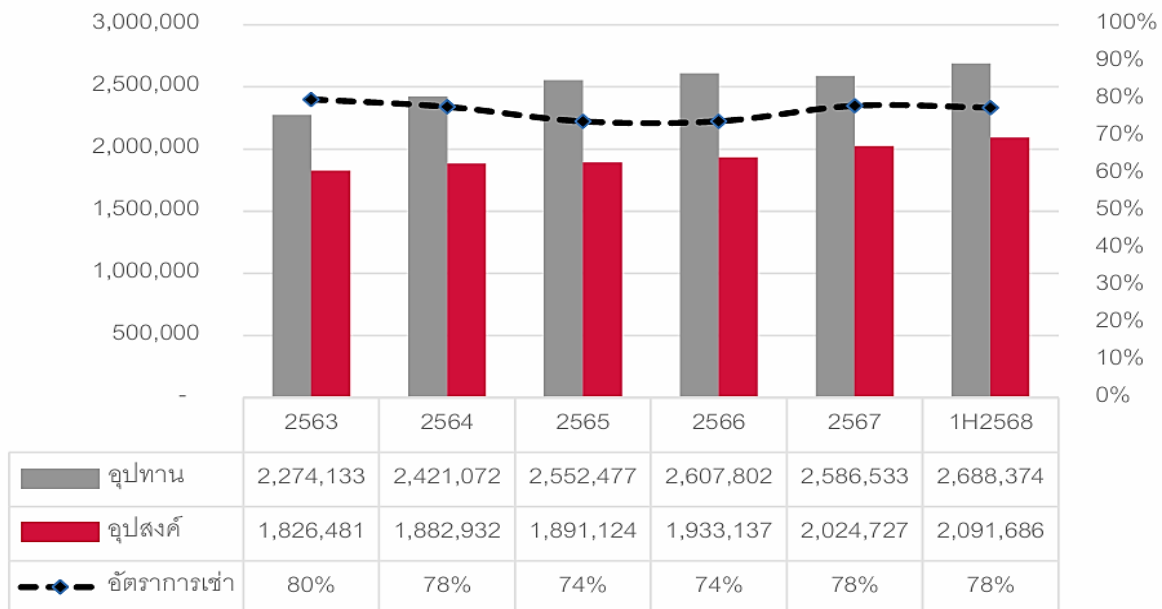


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### ภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงานในโซน NON-CBD โดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 80 โดยในช่วงนี้อุปสงค์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ด้านอัตราการเช่าโดยรวมทรงตัวที่ ร้อยละ 78

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน NON-CBD ปี 2563 - มิ.ย. 2568 (หน่วย ตารางเมตร)

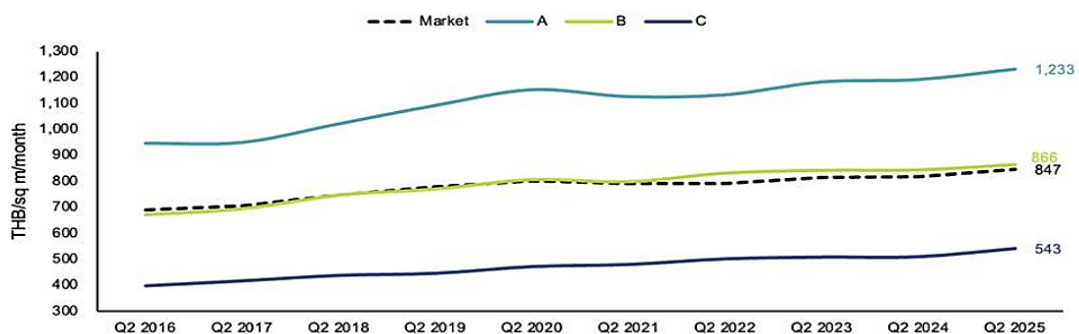


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### ราคาค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

#### ภาพรวมราคาค่าเช่า

สถานการณ์ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 847 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 3.7 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารใหม่ที่เข้าสู่ตลาด และการปรับเพิ่มราคาค่าเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาค่าเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น

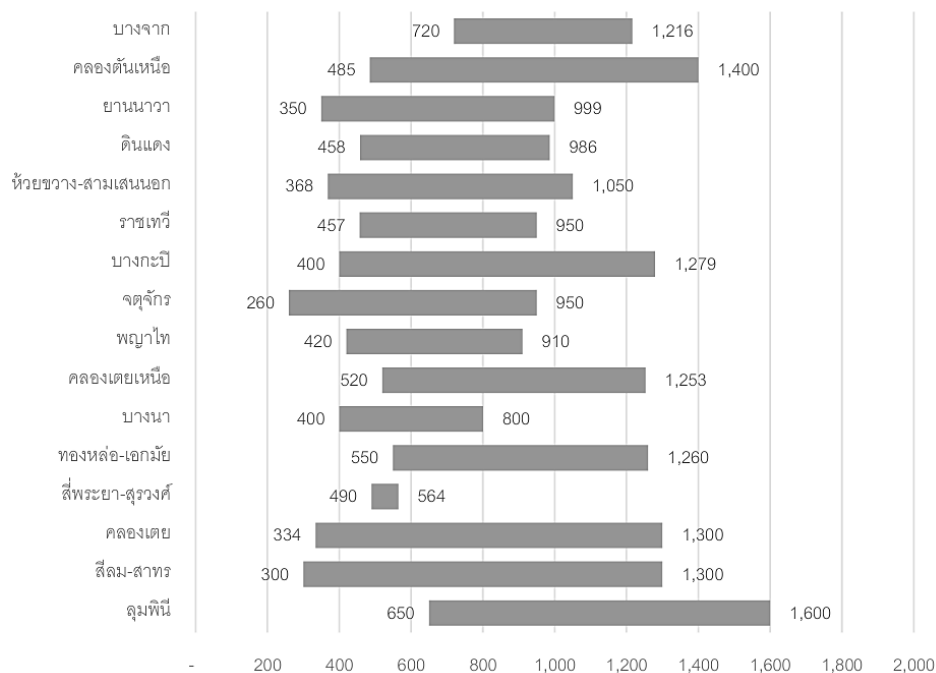


	% Change (Q-o-Q)	% Change (Y-o-Y)	10 Yr. Annual Growth Rate
Market	▲ 0.2%	▲ 3.7%	▲ 2.5%
Grade A	▼ 1.2%	▲ 3.4%	▲ 3.3%
Grade B	▼ 0.7%	▲ 2.4%	▲ 3.0%
Grade C	0.0%	▲ 6.3%	▲ 3.2%

Note: Average Asking Rent is stock-weighted.

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)



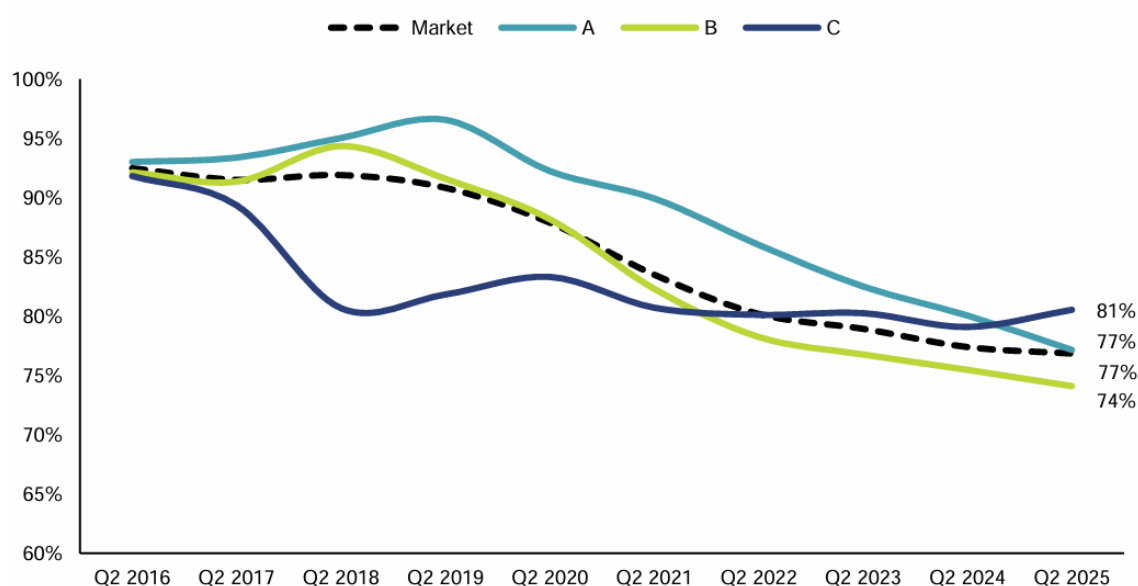


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

#### ภาพรวมด้านอัตรการเช่า

อัตรการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 76.8 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 0.6 ด้านอัตรค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 847 บาท ต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 3.7 โครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จได้แก่ โครงการ BTS Visionary Park จำนวนพื้นที่ 72,470 ตร.ม. และโครงการ King Bridge Tower จำนวนพื้นที่ 44,721 ตร.ม. โครงการ APAC Tower จำนวนพื้นที่ 32,500 ตร.ม. และโครงการ One Origin Sanampao ซึ่งอยู่ในช่วงเตรียมเปิดให้บริการ มีจำนวนพื้นที่ 27,070 ตร.ม.

#### อัตรการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



	% เปลี่ยนแปลง (Q-o-Q)	% เปลี่ยนแปลง (Y-o-Y)
ตลาด	▼ 0.7% pts	▼ 0.6% pts
เกรด A	▼ 0.4% pts	▼ 2.9% pts
เกรด B	▼ 1.6% pts	▼ 1.4% pts
เกรด C	▲ 0.7% pts	▲ 1.5% pts

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

โซน	2Q2568	% pts Change (Y-o-Y)
ลุมพินี	75%	-5%
สีลม-สาทร	77%	(1%)
คลองเตย	74%	6%
สีพระยา-สุรวงศ์	93%	3%
ทองหล่อ-เอกมัย	80%	(8%)
บางนา	75%	6%
คลองเตยเหนือ	81%	7%
พญาไท	86%	(8%)
จตุจักร	68%	(6%)
บางกะปิ	85%	12%
ราชเทวี	80%	8%
ห้วยขวาง-สามเสนนอก	83%	1%
ดินแดง	78%	10%
ยานนาวา	82%	(5%)
คลองตันเหนือ	92%	0%
บางจาก	68%	11%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### แนวโน้มในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานอยู่ในภาวะแข่งขันสูง จากอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่องในปริมาณมาก ขณะที่อุปสงค์เริ่มฟื้นตัวได้ดีขึ้น แต่ยังคงดูดซับอุปทานได้ไม่ทัน ตลาดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประสบแรงกดดันในระดับปานกลาง โดยค่าเช่าปรับลดลงร้อยละ 1.3 และอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 76 ในขณะที่พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจมีการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 2.2 อุปทานใหม่เตรียมเข้าสู่ตลาดในครึ่งปีหลังประมาณ 250,000 ตารางเมตร จะทำให้การแข่งขันที่วีความรุนแรงสูงขึ้น ซึ่งคาดว่าเจ้าของอาคารจะทยอยเสนอเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นและสนับสนุนการตกแต่งปรับปรุงพื้นที่มากขึ้น เพื่อรักษาอัตราการเช่า

## สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

## ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 1

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 โดยรวมมีราคาเช่าเฉลี่ยลดลงร้อยละ 1 จากการการปรับลดราคา ค่าเช่าของอาคาร Silom Complex ร้อยละ 10 และอาคาร Liberty Square ลดลงร้อยละ 5 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 คงราคา ค่าเช่าอยู่ที่ 875 บาท/ตร.ม./เดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดบริเวณนี้ที่มีค่าเช่า 854 บาท/ตร.ม./เดือน ด้านอัตราการเช่าโดยรวม เฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 80 ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 มีอัตราการเช่าร้อยละ 91

					ราคาค่าเช่าในช่วงปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568											
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่	พื้นที่ว่าง									การเปลี่ยนแปลง จาก	แนวโน้มราคา		
			(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568	ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567			
United Center	2532	BTS	50,000	27,787	883	884	885	953	957	957	980	979	0%			
Silom Complex	2536	BTS,MRT	32,580	7,923	900	950	900	900	901	946	944	850	-10%			
Liberty Square	2534	BTS	19,500	2,124	750	800	800	700	700	680	783	747	-5%			
Zuellig House	2537	BTS,MRT	5,670	1,760	800	800	850	850	850	850	838	838	0%			
Asia sermkij Tower	2548	BTS	19,024	-	660	740	740	600	600	600	600	600	0%			
Thaniya Plaza	2537	BTS	17,000	976	700	790	720	730	750	750	750	800	7%			
Kamol Sukosol Building	2534	BTS	7,300	2,131	600	600	600	600	600	600	600	600	0%			
Silom Edge	2565	BTS,MRT	12,000	751					900	950	950	950	0%			
Park Silom	2566	BTS,MRT	56,500	13,501						1,300	1,300	1,300	0%			
CP Tower I	2532	BTS	44,383	937	800	800	800	850	850	850	875	875	0%			
ค่าเฉลี่ยตลาด				57,890	736	783	791	762	790	848	862	854	-1%			

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568													
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่	การเปลี่ยนแปลง จาก								แนวโน้มอัตราการเช่า	
			(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568		ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567
United Center	2532	BTS	50,000	98%	98%	90%	69%	69%	63%	43%	44%	3%	
Silom Complex	2536	BTS,MRT	32,580	96%	97%	87%	80%	84%	85%	91%	76%	-17%	
Liberty Square	2534	BTS	19,500	98%	90%	86%	80%	75%	78%	93%	89%	-4%	
Zuellig House	2537	BTS,MRT	5,670	100%	100%	87%	78%	84%	84%	69%	69%	0%	
Asia sermkij Tower	2548	BTS	19,024	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	
Thaniya Plaza	2537	BTS	17,000	100%	99%	97%	97%	93%	93%	96%	94%	-2%	
Kamol Sukosol Building	2534	BTS	7,300	95%	91%	88%	86%	81%	81%	71%	71%	0%	
Silom Edge	2565	BTS,MRT	12,000					70%	88%	90%	94%	4%	
Park Silom	2566	BTS,MRT	56,500					0%	60%	76%	76%	0%	
CP Tower I	2532	BTS	44,383	100%	100%	100%	92%	91%	100%	91%	91%	1%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				98%	98%	92%	85%	85%	83%	82%	80%	1%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

## ภาพรวมตลาดโดยรวมอาคาร CP Tower 2

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ราคาเช่าลดลงร้อยละ 3 โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีราคาต่ำกว่าตลาด อยู่ที่ 620 บาทต่อตารางเมตร ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปลายปี พ.ศ. 2567 ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 89

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่	พื้นที่ว่าง	ราคาค่าเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567	แนวโน้มราคา
			(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568		
RS Tower	2536	MRT	53,000	868	560	650	800	480	473	499	429	458	7%	
CW Tower A	2550	MRT	39,013	1,596	750	800	800	792	800	800	800	805	1%	
CW Tower B	2550	MRT	24,394	2,936	750	800	800	795	798	800	800	897	12%	
Pakin Building	2551	MRT	34,500	6,879	550	550	550	550	550	550	550	550	0%	
Le Concorde Tower	2540	MRT	25,700	10,614	650	700	759	756	770	752	753	770	2%	
Olympia Thai Tower	2536	MRT	14,500	6,578	700	720	750	749	687	718	780	722	-7%	
AIA Capital Center	2557	MRT	54,000	12,960	950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	986	-1%	
Rasa Tower II	2549	MRT	24,000	449	690	750	690	690	690	690	690	690	0%	
SKYY9 Centre	2564	MRT	39,000	20,487				700	856	650	650	664	2%	
G Tower	2559	MRT	65,830	6,938	950	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	0%	
CP Tower II	2537	MRT	25,000	2,528	620	650	650	650	650	650	650	620	-5%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				72,833	738	793	791	772	781	767	767	747	-3%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาเช่าในช่วงปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568														
ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่	การเปลี่ยนแปลง จาก								แนวโน้มอัตราการเช่า		
			(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568		ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567	
RS Tower	2536	MRT	53,000	99%	99%	99%	92%	97%	98%	98%	98%	0%		
CW Tower A	2550	MRT	39,013	90%	96%	93%	87%	82%	80%	80%	96%	20%		
CW Tower B	2550	MRT	24,394	97%	97%	89%	85%	89%	88%	88%	88%	0%		
Pakin Building	2551	MRT	34,500	100%	100%	82%	87%	87%	79%	80%	80%	0%		
Le Concorde Tower	2540	MRT	25,700	99%	98%	90%	83%	69%	68%	67%	59%	-12%		
Olympia Thai Tower	2536	MRT	14,500	89%	92%	73%	88%	83%	84%	62%	55%	-11%		
AIA Capital Center	2557	MRT	54,000	100%	97%	95%	91%	87%	89%	80%	76%	-5%		
Rasa Tower II	2549	MRT	24,000	90%	99%	93%	95%	98%	99%	99%	98%	-1%		
SKYY9 Centre	2564	MRT	39,000					1%	12%	38%	47%	26%		
G Tower	2559	MRT	65,830	100%	100%	99%	99%	100%	86%	82%	89%	9%		
CP Tower II	2537	MRT	25,000	97%	97%	97%	95%	88%	99%	88%	89%	1%		
ค่าเฉลี่ยตลาด				97%	98%	92%	90%	81%	81%	79%	80%	1%		

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 3

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 597 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงร้อยละ 2 จากปลายปี พ.ศ.2567 จากการปรับลดราคาของอาคารเลิศปัญญา อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 และอาคาร KSL Tower สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 457 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ด้านอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่		ราคาเช่าในช่วงปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568								การเปลี่ยนแปลงจาก	
			(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568	ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567	แนวโน้มอัตราการเช่า
Wannasom Tower	2549	BTS	27,000	2,964	600	600	605	600	600	600	619	628	1%	
Siripinyo Building	2535	BTS	18,000	4,212	590	650	600	650	649	648	650	650	0%	
KSL Tower	2536	BTS	12,500	687	443	480	444	430	430	430	480	469	-2%	
Bangkok Thai Tower	2538	BTS	10,000	1,800	650	650	600	600	600	600	621	621	0%	
Lertpanya Building	2541	BTS	9,410	869	444	452	465	564	492	486	507	463	-9%	
Evergreen Place	2543	BTS	7,000	1,338	630	630	630	630	580	580	589	589	0%	
The Unicorn	2566	BTS	22,500	3,742						900	900	900	0%	
CP Tower III	2537	BTS	9,800	772	550	580	580	550	550	550	500	457	-9%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				16,383	558	577	561	575	557	557	608	597	-2%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่		ราคาเช่าในช่วงปี พ.ศ.2561 - มิ.ย.-พ.ศ.2568								การเปลี่ยนแปลงจาก	
			(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	มิ.ย.2568	ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2567	แนวโน้มอัตราการเช่า
Wannasom Tower	2549	BTS	27,000	2,964	100%	99%	88%	86%	77%	77%	84%	89%	6%	
Siripinyo Building	2535	BTS	18,000	4,212	100%	87%	48%	48%	47%	47%	84%	77%	-9%	
KSL Tower	2536	BTS	12,500	687	82%	97%	95%	91%	89%	89%	96%	95%	-1%	
Bangkok Thai Tower	2538	BTS	10,000	1,800	93%	78%	81%	68%	68%	68%	82%	82%	0%	
Lertpanya Building	2541	BTS	9,410	869	82%	93%	87%	93%	85%	88%	86%	91%	5%	
Evergreen Place	2543	BTS	7,000	1,338	92%	100%	95%	90%	82%	82%	81%	81%	0%	
The Unicorn	2566	BTS	22,500	3,742						40%	42%	83%	98%	
CP Tower III	2537	BTS	9,800	772	87%	100%	100%	75%	69%	84%	80%	80%	0%	
ค่าเฉลี่ยตลาด					91%	92%	82%	79%	75%	72%	79%	85%	7%	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### สรุป

ภาพรวมตลาดสำนักงานมีการปรับตัวดีขึ้นโดยมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเล็กน้อยจากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น อาคารในย่านสีลมและรัชดายังคงรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันได้ดีโดยมีอัตราการเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดรอบข้าง ในขณะที่อาคารย่านพญาไทมีการปรับลดราคาเช่าลงตามทิศทางของตลาดในย่านนั้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในครึ่งปีหลังเจ้าของอาคารต่าง ๆ จะเริ่มนำเสนอเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นและสนับสนุนการปรับปรุงพื้นที่มากขึ้นเพื่อรักษฐานลูกค้าเดิมท่ามกลางอุปทานใหม่ที่กำลังจะเข้ามา

### 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

#### นโยบายการตลาด

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

#### ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้า ภาวะการแข่งขันปี 2568-2569

ธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้าในปี 2568 ยังคงร้อนแรงอย่างต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2567 ที่เปิดโครงการขนาดใหญ่ One Bangkok ตามมาด้วย Dusit Central Park ในปี 2568 และจะมีการ Grand Opening อีกครั้ง ในเดือน มีนาคม 2569 นี้ นับเป็นการเพิ่มอณุมติการแข่งขันให้ร้อนระอุมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มศูนย์การค้า ในแนว รถไฟฟ้าใต้ดิน นอกจากนี้ย่านสยามก็มีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง โดย สยาม พารากอน มีการเปิดโซนใหม่ ชื่อ Nextopia ที่เน้นไปที่กลุ่มลูกค้าครอบครัว ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงและสามารถรองรับได้ทั้งลูกค้าชาวไทย และ นักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในเวลาเดียวกัน

ในปี 2568 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยเผชิญกับความเสี่ยงสูงท่ามกลางกำลังซื้อเปราะบาง และความไม่แน่นอนนโยบาย/ค่าเงิน/พลังงาน และยังเผชิญกับแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ ในประวัติศาสตร์ ที่สั่นคลอนความเชื่อมั่น ภาคธุรกิจทุกภาคส่วน ในช่วงต้นปี และในช่วงกลางปียังมีกรณีพิพาทกับ ประเทศกัมพูชา ถึง 2 ครั้งยิ่งซ้ำเติมความน่าเชื่อถือและความเชื่อมั่น อย่างสูงทั้งผู้บริโภคและนักลงทุน แม้ได้แรงหนุนจากท่องเที่ยวฟื้นตัวได้บ้างแต่ก็ยังลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับ 2567 ในส่วนของค้าปลีก-ศูนย์การค้ากลับมีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีก จาก ปี 2567 อีกประมาณ 9% ทำให้การแข่งขันโดยเฉพาะตลาดกรุงเทพมหานครที่ความรุนแรงมากยิ่งขึ้น สำนักงานแข่งขันรุนแรงมากยิ่งขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน ขนาดใหญ่ ในขณะอุปทานใหม่จำกัด

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจค้าปลีกปี 2568 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท การสร้างความเชื่อมั่นกับลูกค้าเป็นประเด็นสำคัญมากในปี 2568 โดยการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาด ส่งเสริมการขาย ประชาสัมพันธ์เพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2567 (Traffic Recovery Rate ) หลังจากที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยมีการเพิ่มกิจกรรมส่งเสริมการขาย ใน 2 มิติ คือ ในประเภทสินค้า (Category Promotion) ที่จัดรายการจะเน้นไปที่กลุ่ม สินค้า IT กลุ่มสินค้าอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มสินค้าด้านความบันเทิง ในขณะเดียวกันก็มีรายการส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้า (Customer Journey Promotion) เช่น Weekend Special เพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อในช่วง Weekend, Food Destination เพื่อกระตุ้นกลุ่มสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม, Happy Hour สำหรับลูกค้ากลุ่มวัยทำงานที่มีเวลาในการ shopping จำกัด เป็นต้น

สำหรับกลุ่มที่เป็น high spending จะมีกิจกรรม Monthly Top Spender เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ากลุ่มนี้ซื้อเพิ่มขึ้น รวมทั้งในช่วงปลายปี มีการจัดกิจกรรมที่เน้นกระตุ้นยอดขาย โดยจัดกิจกรรมที่เป็น Grand Sales ในสินค้าทุก กลุ่มไม่ว่าจะเป็น กล้องถ่ายรูป เครื่องเสียง ร่วมกับการลุ้นรางวัลใหญ่ เพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขายให้สูงขึ้น และกระตุ้นให้ลูกค้าเพิ่มสูงขึ้นในช่วงปลายปี

### ตัวแปรค่าปลีกที่อาจจะเกิดขึ้นในปี 2569

ในส่วนของการโครงการใหม่ ในปี 2569 กลุ่มเซ็นทรัลยังคงเดินหน้าเปิดห้างสรรพสินค้าใหม่ อย่างต่อเนื่องด้วยชีพพลายที่สูงขึ้น ยังเป็นการเพิ่มอุณหภูมิการแข่งขันในอุตสาหกรรมนี้ให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเนื่องจากทุกโครงการใหม่ต้องการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดเพื่อสร้างฐานลูกค้าให้กับโครงการซึ่งหลัก ๆ ลูกค้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้นนั้นแทบจะเป็นการแข่งขันกันเพื่อดึงดูดลูกค้าที่มีเพียงกลุ่มเดียวและเป็นกลุ่มที่ไม่ได้ขยายตัวมากนักกลุ่มห้างสรรพสินค้าที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยว จะมีเพียงไม่กี่ห้างสรรพสินค้าที่เน้นกลุ่มนี้ เช่น สยามพารากอน เซ็นทรัล เวิลด์ เอ็มบีเค และ ไอคอน สยาม ซึ่งในปี 2569 คาดว่านักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวประเทศไทยจะกลับมาเพิ่มขึ้นจากในปี 2568 ที่เป็นปีแรกที่นักท่องเที่ยวลดลงเนื่องจากผลกระทบ ของแผ่นดินไหวในช่วง ไตรมาสแรกของปี 2568

### ภาพรวมตลาดและภาวะการแข่งขัน ธุรกิจอาคารให้เช่าสำนักงาน ปี 2568 - 2569

ตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ในปี 2569 คาดว่ายังคงแข่งขันสูงแต่มีความ “เลือกเฟ้น” มากขึ้น ภายใต้บริบทที่อุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดลดลง ความต้องการพื้นที่เกรดเอเพิ่มขึ้น และกระแสการย้ายสำนักงานที่ขับเคลื่อนด้วยมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) กำลังปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การเช่าอย่างมีนัยสำคัญ เจ้าของอาคารจึงจำเป็นต้อง “รีโฟชัน” สันททรัพย์ ลงทุนอัปเดตระบบและพื้นที่ และยกระดับ “ประสบการณ์ผู้เช่า” เนื่องจากผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญกับอาคารพรีเมียมที่ยั่งยืนมากกว่าอาคารเก่าที่ไม่มีประสิทธิภาพ

แรงกดดันด้านอุปทานเริ่มผ่อนคลายเมื่อเทียบกับช่วง 2–3 ปีก่อน โดยปี 2568 กรุงเทพฯ มีอาคารใหม่เปิดเพียง 2 แห่ง เพิ่มพื้นที่เช่า 101,000 ตร.ม. ลดลง 84% จาก 615,000 ตร.ม. ในปี 2567 ขณะเดียวกัน อาคารที่เพิ่งแล้วเสร็จหลายแห่งมีอัตราเช่าค่อนข้างสูง ช่วยลดภาวะล้นตลาด การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างที่สำคัญคือ “การกระจุกตัวของอุปทานใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)” โดยเกือบทั้งหมดเป็นอาคารเกรดเอ ส่งผลให้พื้นที่เกรดเอใน CBD เพิ่มขึ้น 2.53 ล้าน ตร.ม. ขณะที่สต็อกออฟฟิศรวมของกรุงเทพฯ สิ้นปี 2568 อยู่ราว 8.99 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ ช่วงปี 2569–2573 คาดว่าจะมีอาคารใหม่ราว 591,800 ตร.ม. โดยประมาณ 44.3% อยู่ในพื้นที่ CBD

ภายใต้อุปทานใหม่ที่จำกัด อัตราค่าเช่าเริ่มขยับขึ้นตามการลดลงของอัตรารว่างในปี 2568 โดยค่าเช่าเฉลี่ยเกรดเอไตรมาส 4/2568 ขยับเป็น 943 บาท/ตร.ม./เดือน (จาก 937 บาทไตรมาสก่อน) แม้ดีมานด์โดยรวมยังเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป และการขยายพื้นที่ของผู้เช่ายังระมัดระวังเพราะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการควบคุมต้นทุนองค์กร แต่ “ทิศทางปรับขึ้นของค่าเช่าเริ่มกลับมา” ตามความสำเร็จของการปล่อยเช่าอาคารเกรดเอใหม่โดยไม่ต้องใช้แรงจูงใจด้านราคามากนัก

แนวโน้ม “Flight-to-Quality” เร่งตัวต่อเนื่อง ผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่าที่ย้าย/ขยายในอาคารเกรดเอ ช่วยกดอัตรารว่างเกรดเอลงสู่ราว 23.8% ในไตรมาส 4/2568 ผู้เช่าองค์กรจำนวนมากปรับลด/รวมรอยเท้าพื้นที่ (consolidate) และย้ายเข้าสู่อาคารพรีเมียม ปัจจัยที่ทำให้อาคารเดิมแข่งขันลำบากไม่ใช่ราคาเพียงอย่างเดียว แต่คือแบบแปลนที่ไม่ยืดหยุ่น



## กลยุทธ์ในปี 2569

ธุรกิจอาคารให้เช่าสำนักงาน ภาพรวมอัตราการถือครองของอาคาร สำนักงานในอาคาร ซีพี ทาวเวอร์ 1- สีส้ม และ ซีพี ทาวเวอร์ – 2 ฟอร์จูน ทาวน์ อยู่ในอัตราที่สูง มีพื้นที่ว่างไม่สูงและลูกค้าของทั้ง 2 อาคารนั้นเป็นลูกค้าเฉพาะกลุ่มจึงเน้นที่การเพิ่มการขายไปยังลูกค้าเดิมที่ต้องการขยายพื้นที่ ( Up Sales ) ซึ่งลูกค้าคุ้นเคยกับโลเคชั่นซึ่งเป็นข้อได้เปรียบในการปิดการขาย ส่วนอาคาร ซีพี ทาวเวอร์ 3 - พญาไท ที่มีอัตราการถือครองต่ำเนื่องจากลูกค้ายกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดนั้น มีแนวทางในการปิดการขายใน 2 แนวทาง คือ 1. ปรับปรุงเพื่อให้เป็นอาคารสำนักงานพร้อมเช่า ( Ready to Move in) และ 2. มีการยืดหยุ่นในการปิดการขาย (Flexible Sizing) แบบไม่ต้องเช่าทั้งชั้นเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งธุรกิจขนาดกลางและ ขนาดเล็ก

ธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้า สำหรับ ซีพี ทาวเวอร์ 1- สีส้ม และ ซีพี ทาวเวอร์ 3 - พญาไท มีพื้นที่ค้าปลีกว่างในอัตราที่ต่ำ การปิดการขายเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ( Specific Target ) เช่นกลุ่มการศึกษา ความงาม ส่วน ซีพี ทาวเวอร์ – 2 ฟอร์จูน ทาวน์ ที่มีพื้นที่ค้าปลีกค่อนข้างสูง จำเป็นต้องบริหารจัดการทั้ง 2 ส่วนในเวลาเดียวกัน คือ 1.รักษาลูกค้าเดิมให้มีอัตราการต่อสัญญาสูงที่สุด (Maintain Existing Customer) และ 2. ปิดการขายลูกค้าใหม่ในกลุ่มสินค้าที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้า พนักงาน ออฟฟิศ ( Replace new trendy brand) เช่น กลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ที่เป็นที่ยอมรับในตลาดในปัจจุบัน

## ตัวเลขเชิงสถิติ(Operation Statistics)

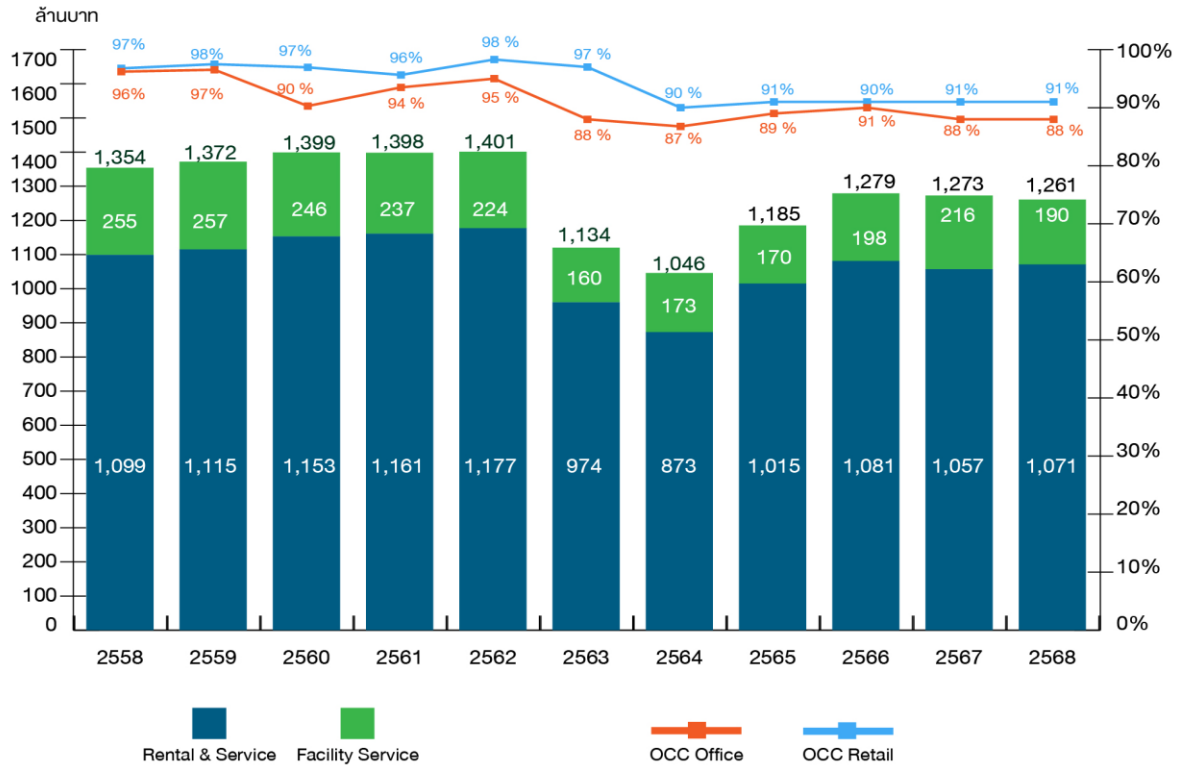
รายได้ค่าเช่า-ค่าบริการ รวม 3 อาคาร (ล้านบาท) 3 อาคาร ปี 2568

พื้นที่เช่า	C.P. Tower 1 สีส้ม	C.P. Tower 2 ฟอร์จูนทาวน์	C.P. Tower 3 พญาไท	Total (ล้านบาท)
ค่าเช่าและค่าบริการ	430	563	78	1,071
อื่น ๆ	58	119	13	190
รวม ปี 2568	488	683	90	1,261

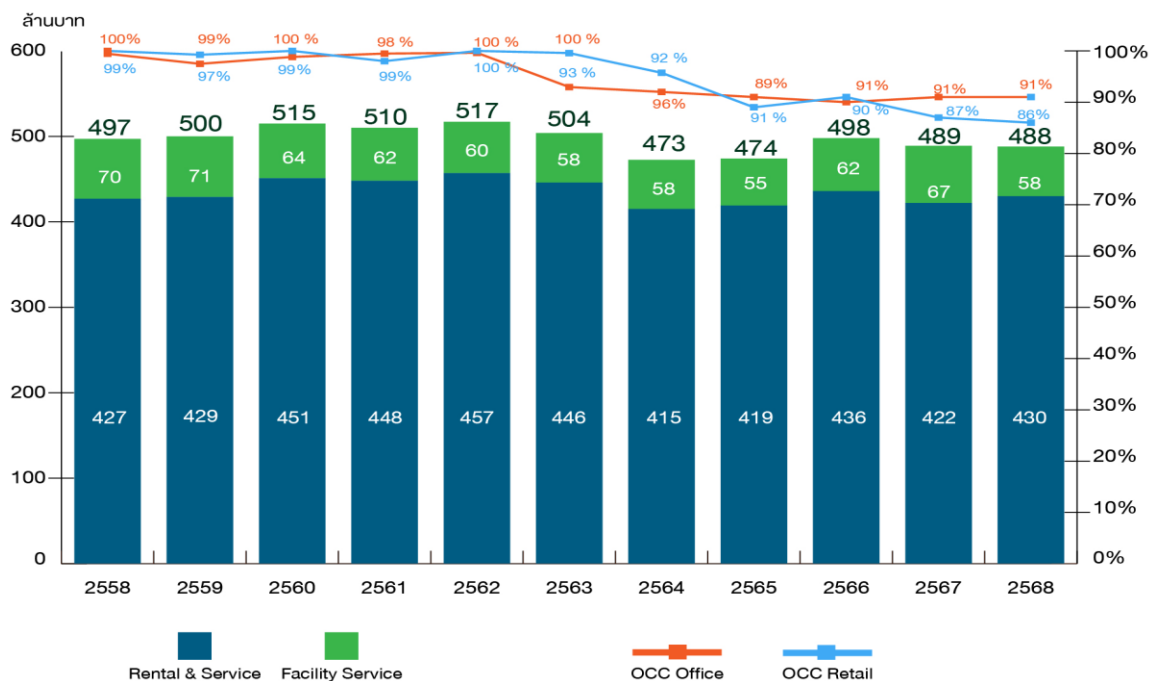


อัตราการครอบครองพื้นที่ และรายได้ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1, 2, 3 ปี 2558-2568

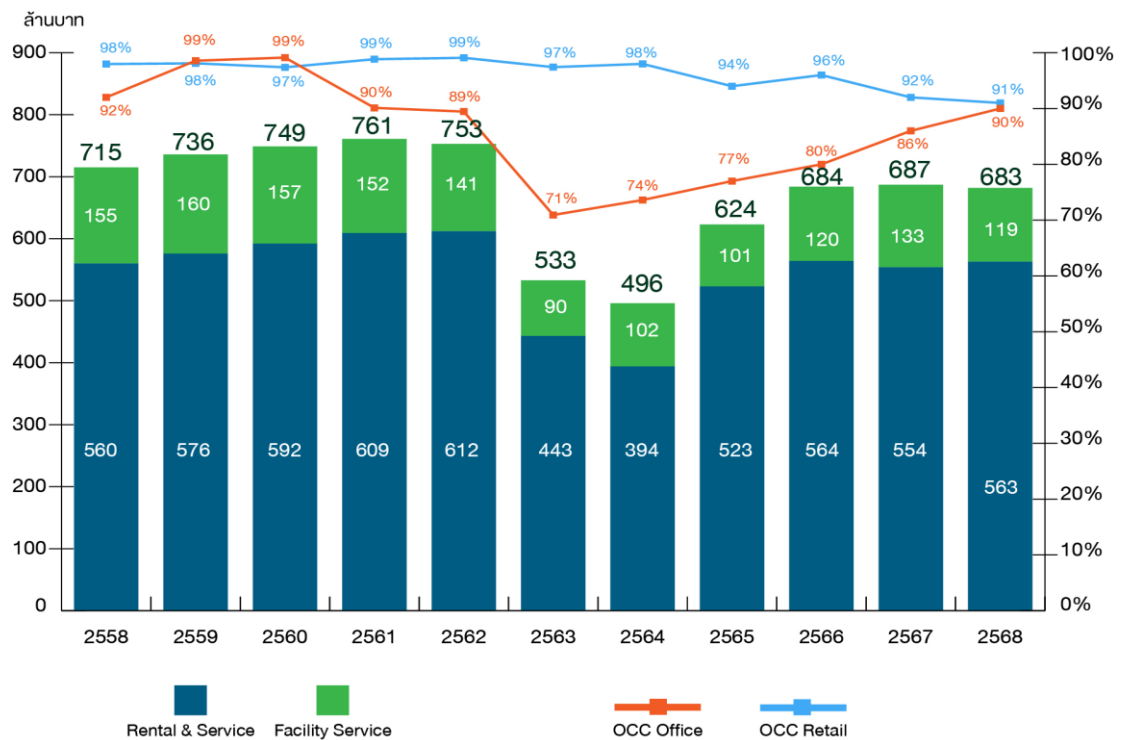
### C.P.TOWER 1 , 2 , 3



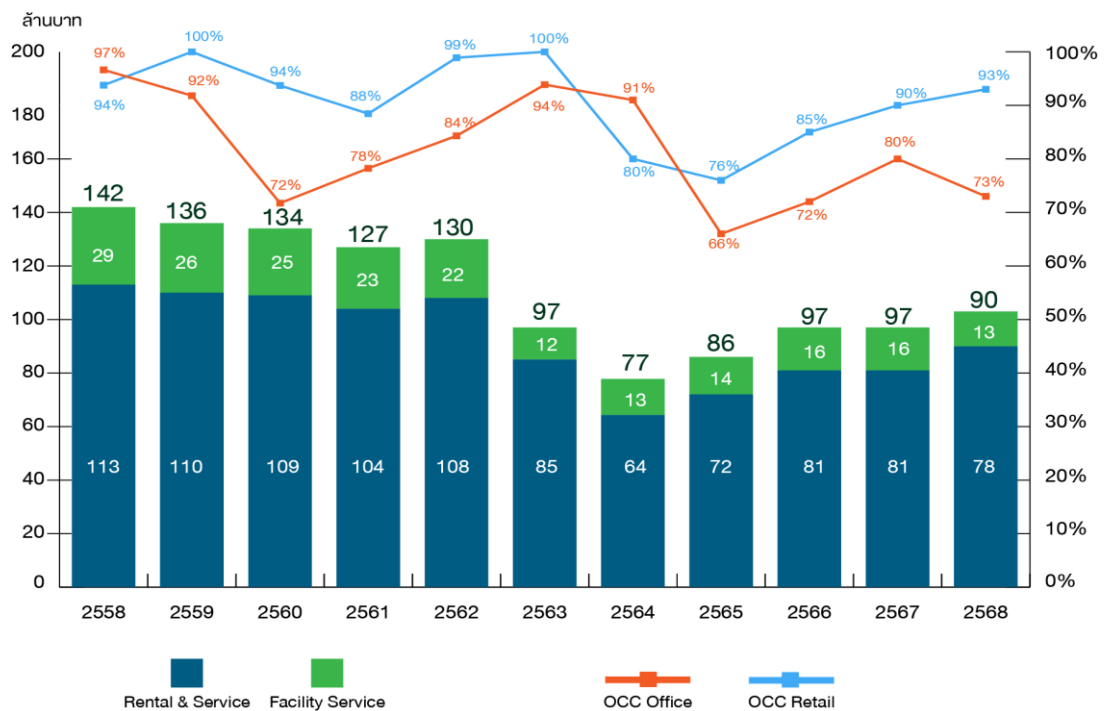
### C.P.TOWER 1 SILOM



## C.P.TOWER 2 FORTUNE TOWN

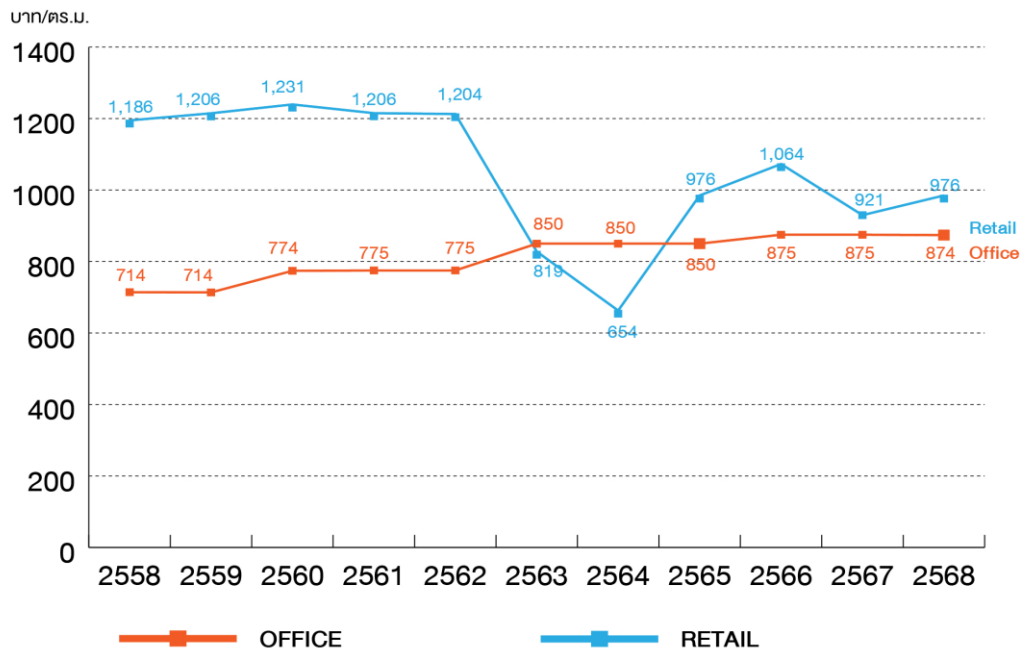


## C.P.TOWER 3 PHAYATHAI



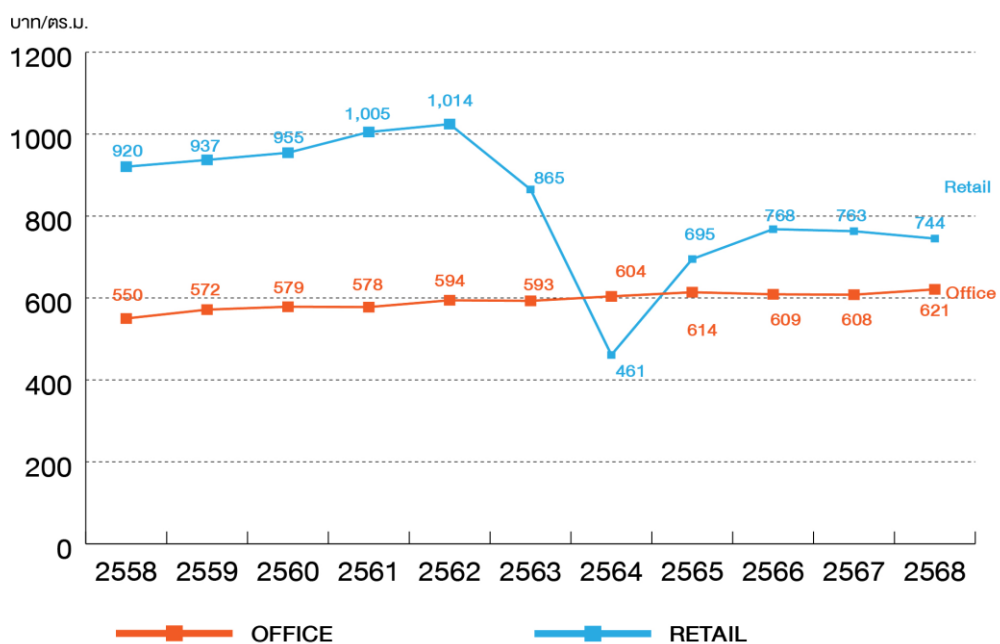
เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 สิ้นปี 2558-2568

### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ฟอรั่มทาวน์ ปี 2558-2568

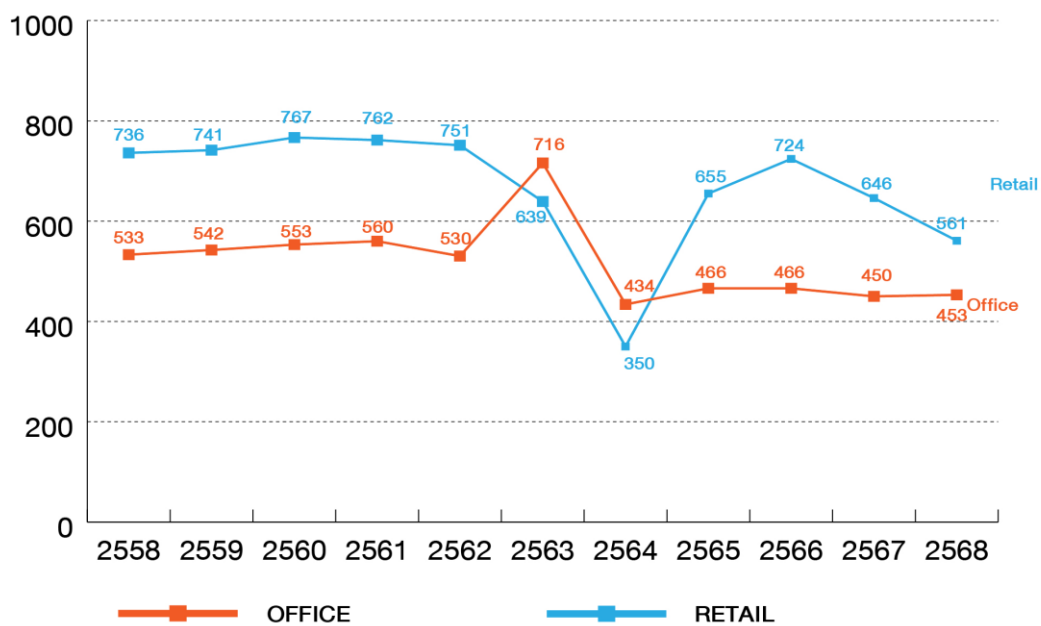
### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 พญาไท ปี 2558-2568

### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3

บาท/ตร.ม.



## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

#### 4.1.2 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี) ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ (หากมี) นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิด

ผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยจะจัดให้มีการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการปฏิบัติงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### **4.1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

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

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### **4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น**

CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจจะมีการบริหารทรัพย์สินของตนเองซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังมีโครงสร้างคำตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งที่มุ่งใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็มที่ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคำนวณหน้าจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า อีกทั้งยังมีการกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยการพิจารณาผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าหากต่ำกว่าอัตราที่กำหนด กองทรัสต์อาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

#### **4.1.5 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง**

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ส่วนใหญ่จะกำหนดให้ ผู้เช่าพื้นที่ต้องวางเงินประกันการเช่าซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ได้ตามที่กำหนด

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่



## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

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

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

### 4.2.2 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลัก ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ

หากผู้เช่าพื้นที่หลัก 10 รายแรก หรือคิดเป็นร้อยละ 49.6 ของสัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งหมด ยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เมื่อสัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลา หรือประสบปัญหาด้านการเงินจนกระทบความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กองทรัสต์จะเร่งดำเนินการหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนอย่างรวดเร็วที่สุด เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

### 4.2.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่และผู้ให้บริการสนใจเข้ามาให้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลา ล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อยุติและประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการ รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่ง กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) ความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์

ในอนาคต หากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือมีความต้องการในการจอดรถยนต์ในโครงการเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้พื้นที่จอดรถยนต์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการ รวมถึงอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่และ/หรือ ผู้ให้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในอนาคตหากพื้นที่จอดรถยนต์มีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และกองทรัสต์เล็งเห็นความจำเป็นในการเสริมศักยภาพของทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการเลือกวิธีที่ดีที่สุดให้แก่กองทรัสต์ในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้เพียงพอแก่ความต้องการ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการต่างก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ให้บริการของโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการ สามารถเดินทางได้โดยสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการได้

- (12) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (13) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (15) แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยหรือการที่อัตราเงินชดเชยที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่คุ้มค่ากับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ
- (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (18) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ

- (23) การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว และ
- (24) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

#### **4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งกองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทางที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ดังนั้นปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะศึกษา ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าลงทุนอย่างถี่ถ้วนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเฝ้าระวังสถานะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดและคอยเฝ้าระวังหากมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีสาระสำคัญแก่กองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

#### 4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัท จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

#### 4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

#### 4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

#### 4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัย (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม) ทั้งนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการเข้าทำกรรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สิน



หลักของกองทรัสต์ทั้งหมด และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

#### 4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายที่สูงและใช้เวลานาน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องมีการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการ และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น เช่น การชักซ้อมกรณีเกิดอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ การทดสอบสัญญาณเตือนภัย เป็นต้น

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 4.4.1 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

##### 4.4.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สิน



ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### **4.4.3 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

#### **4.4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

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

#### **4.4.5 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### **4.4.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### **4.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### **4.4.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์**

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

#### **4.4.9 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม**

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ กระบวนการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-