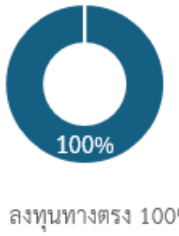
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

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

สัดส่วนการลงทุน

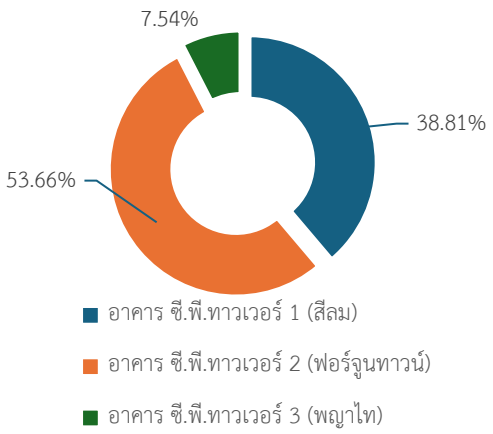


ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ล้านบาท)

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

โครงสร้างรายได้



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

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

*สามารถดาวน์โหลดรายงานประเมินได้ที่ https://www.cptreit.com

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

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

นโยบายจ่ายเงินปันผล

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

บาทต่อหน่วย	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.0598	0.0598
เงินลดทุน	0.0211	0.0211

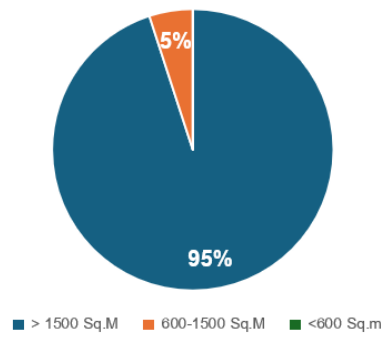
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

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

หมายเหตุ: สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจคำนวณจากรายได้ปี 2567

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

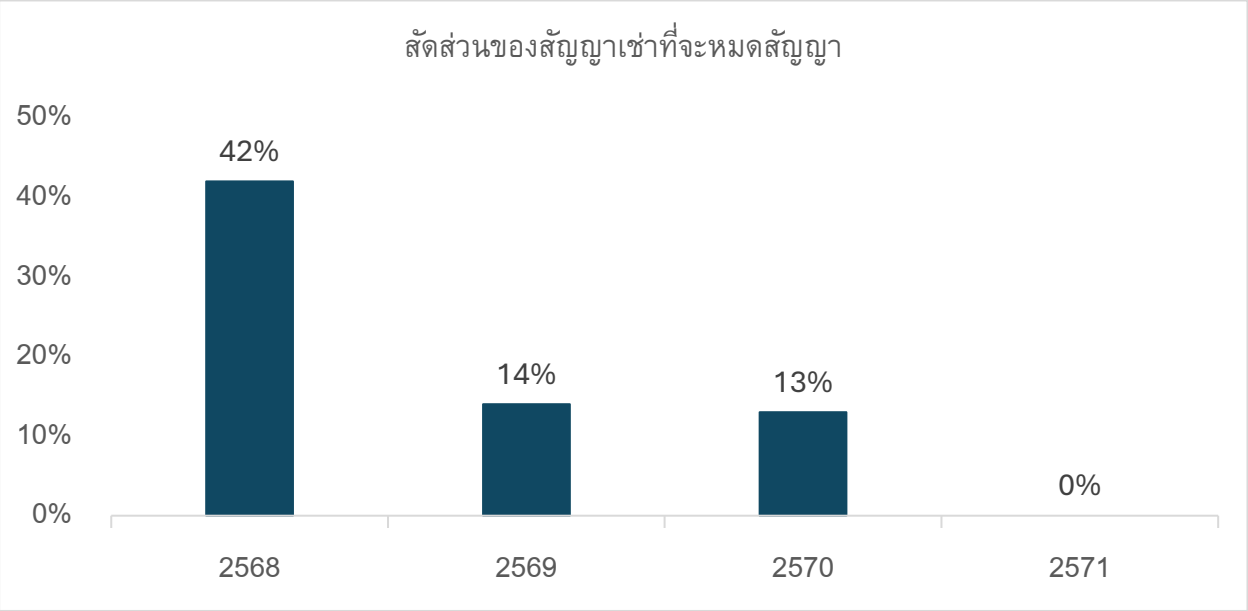


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

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

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

<u>สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา</u>



ผลการดำเนินงาน

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

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

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

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

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

*** คำนวนบนราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด

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

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีล่าสุด

☑ ไม่มีเงื่อนไข ☐ อื่นๆ

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

<u>สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ</u>

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

1.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

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

1.4. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

2.2. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลัก ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ

2.3. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

3.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน

3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

3.8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

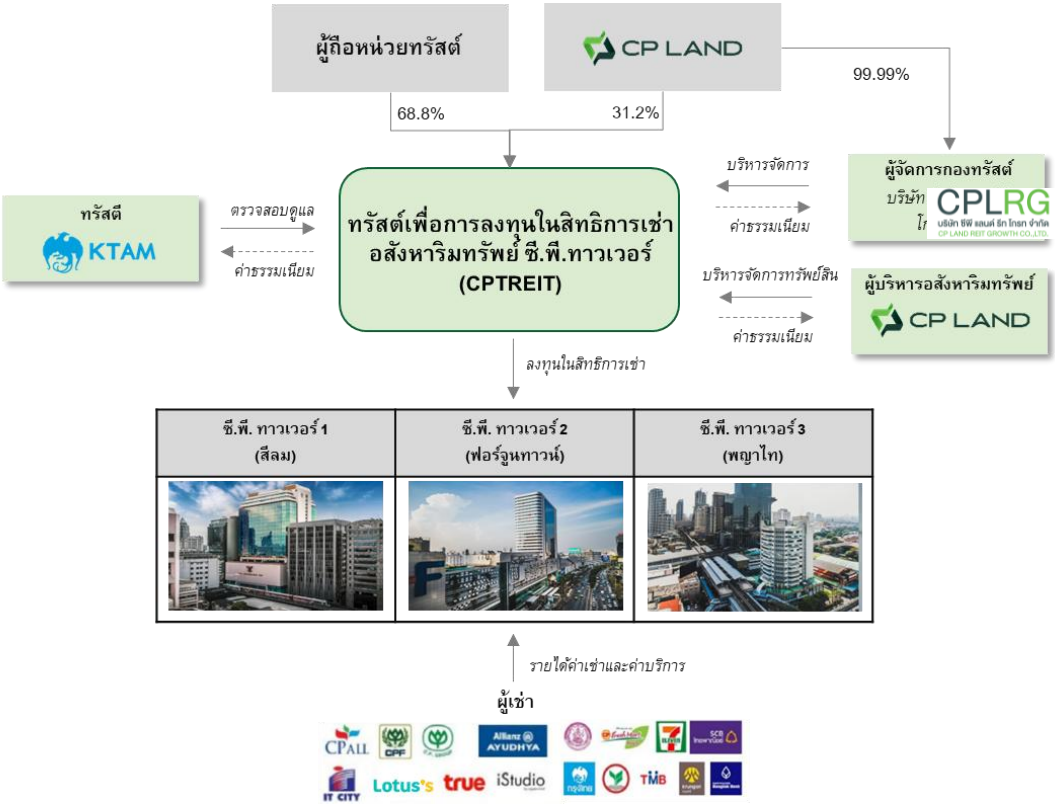
2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้



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

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

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ www.cptreit.com

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

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

ตารางแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

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

2.4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

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

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

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

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 242.31 ตารางเมตร

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	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	573,700,000.00 บาท
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่มีการประเมินมูลค่า	25 ธันวาคม 2567

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

2.4.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

-ไม่มี-

2.4.5 กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

-ไม่มี-

2.4.6 ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ (2.4.2) เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

วันที่ลงทุน	13 พฤศจิกายน 2567
รายละเอียดสินทรัพย์	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ผู้โอนสิทธิการเช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

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

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

1) การประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า

2) การกำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การเสนอพื้นที่ให้เช่าที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่า

3) แผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น

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

รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า

- รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

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

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

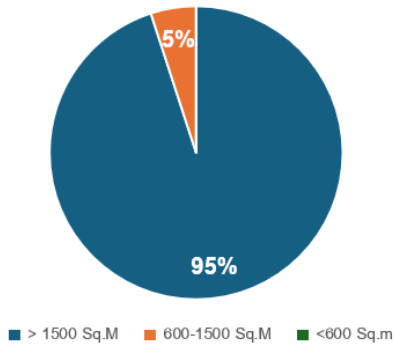
อัตราค่าเช่าพื้นที่ Office สำหรับรอบปีบัญชีปี 2567 เฉลี่ยอยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่ 445 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 875 บาทต่อตารางเมตร

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

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

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

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

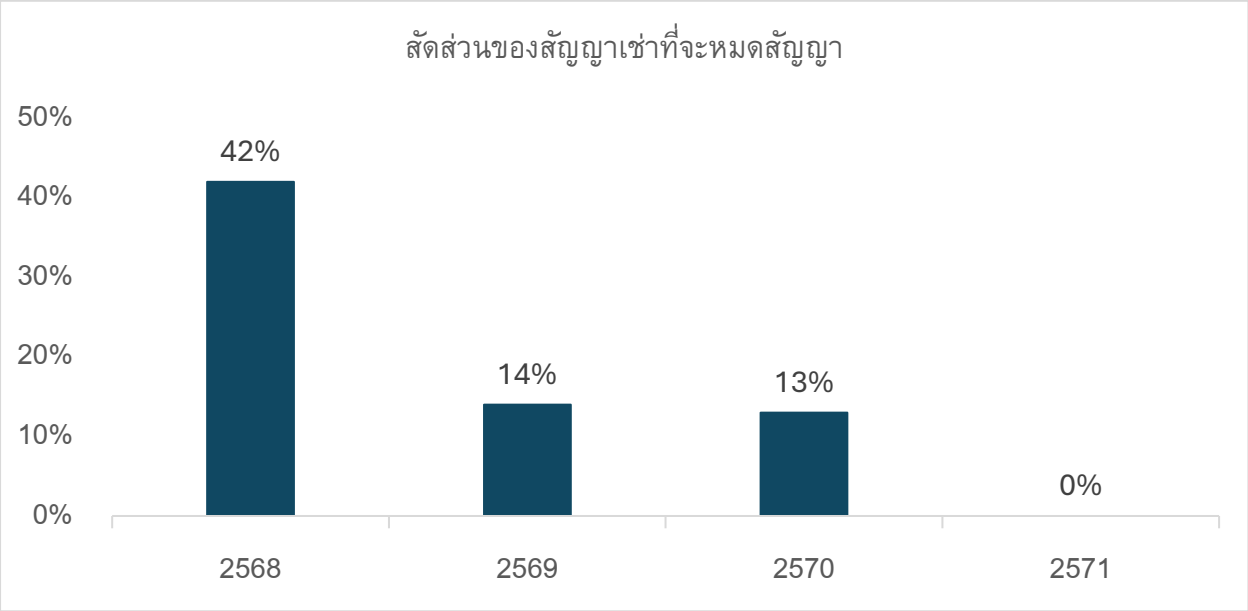


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

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

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

<u>สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา</u>



2.5.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

-ไม่มี-

2.5.3 หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด

กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากกลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ 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	: https://www.cpland.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 3,630,310,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 3,630,310,000 บาท

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

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

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

<u>มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่น</u>

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีการระบุเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้โดยสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

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

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

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

ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการข้างต้น หมายความถึง การบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้น ๆ

"การบริหารงานทั่วไป" หมายความถึง การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

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

"อาคารสำนักงาน" หมายความถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือ ให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไปประเภทเดียวกับโครงการ หรือประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคต

2. กองทรัสต์อนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ ("อสังหาริมทรัพย์เดิม") ต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

3. ในกรณีที่โครงการมีพื้นที่เช่าใด ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ

   ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลดังกล่าวแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการแต่เลือกเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม

2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้

-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 การกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

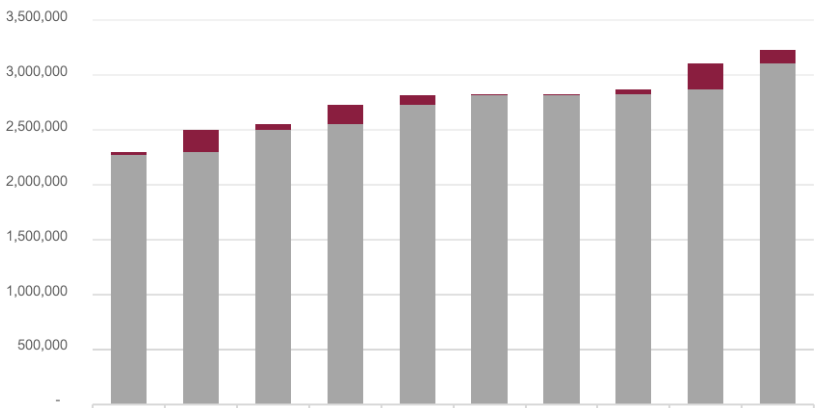
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1.1 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารศูนย์การค้า ณ กลางปี 2567

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

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



	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	Q2-2567
อุปทานใหม่	30,788	194,040	58,100	175,562	84,804	4,500	8,500	41,934	240,200	120,000
อุปทานเดิม	2,273,78	2,304,57	2,498,61	2,556,71	2,732,27	2,817,08	2,821,58	2,830,08	2,872,01	3,112,21

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่

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

อุปทานใหม่ธุรกิจค้าปลีก บริเวณกลางใจเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองที่จะเพิ่มขึ้นภายใน ปี พ.ศ.2567

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

*โครงการที่อยู่นอกพื้นที่ศึกษาของรายงาน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2568-2570 ดังนี้

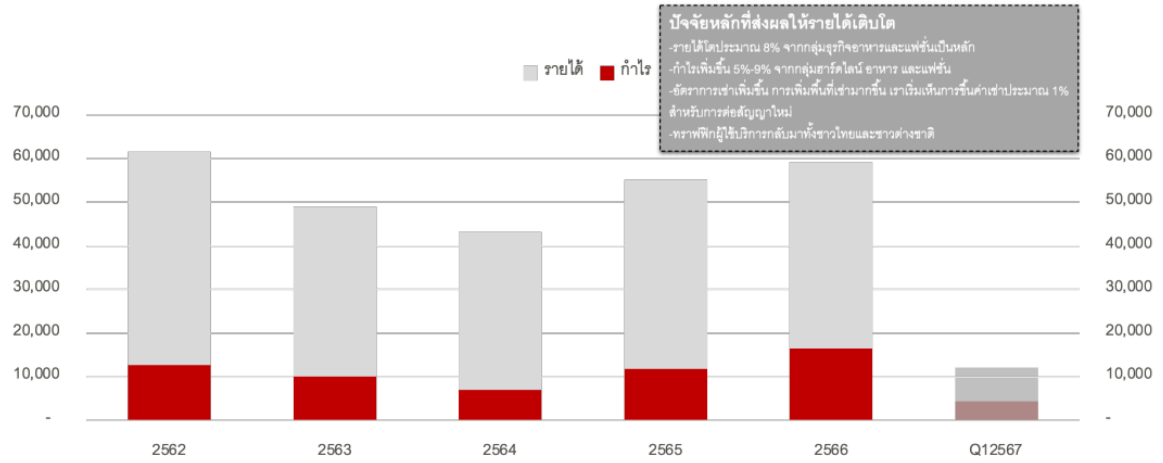
ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ขาย ตร.ม.
พื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบการพัฒนาเมือง (Township Retail)		
Dusit Central Park	ใจกลางเมือง	80,000
Woeng Nakorn Khasem	ใจกลางเมือง	25,202
The Bangkok Mall	รอบใจกลางเมือง*	80,000
Sanpawut	รอบใจกลางเมือง*	N/A
คัมมิวนิตีมอลล์ (Community Mall)		
King Square Complex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

*โครงการที่อยู่นอกพื้นที่ศึกษาของรายงาน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ภาวะอุปสงค์โดยรวมเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าธุรกิจศูนย์การค้าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-9 ในปี พ.ศ.2567 สำหรับรายได้ ณ กลางปี เติบโตประมาณ ร้อยละ 8 จากกลุ่มธุรกิจอาหารและแฟชั่นเป็นหลัก โดยทราฟฟิกผู้ใช้บริการกลับมาขยายตัวได้ดีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ศูนย์การค้ามีกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5-9 จากกลุ่มฮาร์ดไลน์ อาหาร แฟชั่น และตัวเลข อัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้ามากขึ้น นอกจากนี้เราเริ่มเห็นการขึ้นค่าเช่าประมาณ ร้อยละ 1 สำหรับการต่อสัญญาใหม่



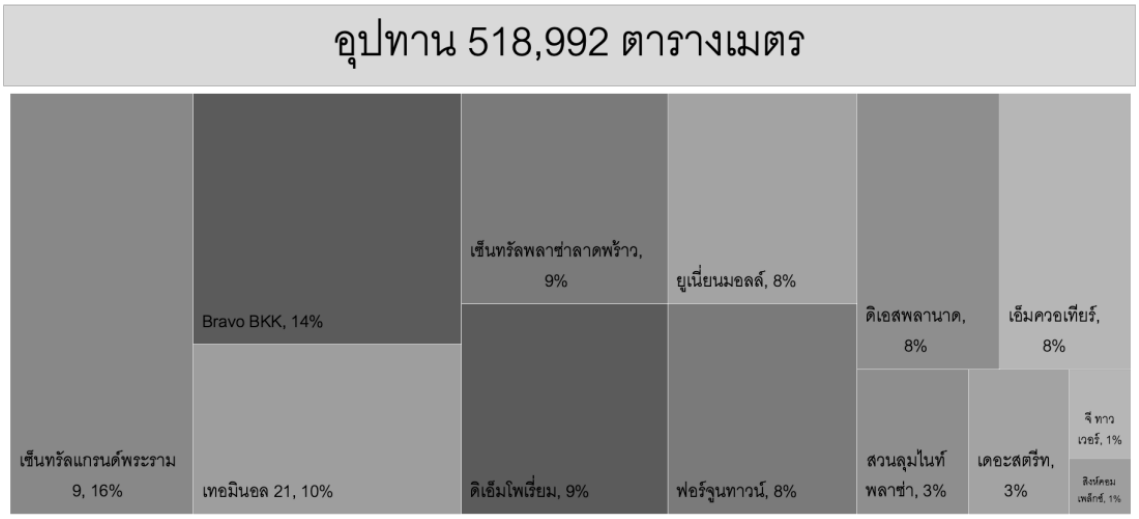
ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, กระทรวงพาณิชย์ รวบรวมและวิเคราะห์โดยฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

*ไนท์แฟรงค์ รวบรวมตัวเลขข้างต้นโดยจำนวนรายได้ 87% เป็นตัวเลขที่ที่มีการเผยแพร่จากผู้ประกอบการ และอีก 13% เป็นการคาดการณ์จากสถิติผลประกอบการในอดีต

แนวโน้มในอนาคต

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

อุปทานและอัตราการเช่าของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกย่านถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณใกล้เคียง ณ กลางปี พ.ศ. 2567



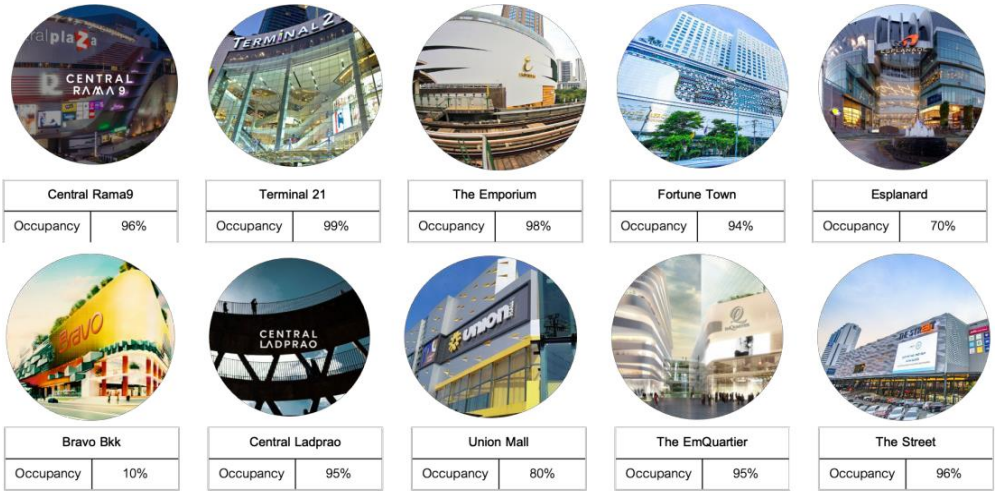
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

เซ็นทรัล พระราม 9 เป็น ผู้ประกอบการรายหลักในพื้นที่นี้ที่ครองส่วนแบ่งพื้นที่ศูนย์การค้าสูงสุดจำนวน 84,697 ตารางเมตร คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดที่ร้อยละ 16 ส่วนโครงการอื่น มีพื้นที่ใกล้เคียงกันที่ขนาด 40,000-50,000 ตารางเมตร

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

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



อัตราค่าเช่า

เริ่มมีการปรับขึ้นราคาค่าเช่าประมาณร้อยละ 1 สำหรับการต่อสัญญาเช่าใหม่ แต่ในภาพรวมนั้นยังอยู่ในช่วงทยอยปรับเพิ่มอย่างค่อยเป็นค่อยไป

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

ลักษณะสัญญาเช่าจะมีทั้งแบบผสมหรืออย่างใดอย่างหนึ่งระหว่าง Fix Rent & GP & Minimum guarantee

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

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าข้างต้นเป็นการประมาณการราคาจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชั้นนำของประเทศ ทั้งนี้หากเป็นศูนย์การค้าขนาดกลางหรือประเภทคัมมิวนิตีมอลจะมีราคาค่าเช่าต่ำกว่าตารางข้างต้น 30%-50% โดยประมาณ

สัดส่วนของกลุ่มผู้เช่า

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

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

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สรุป

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

3.1.2 งานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ณ กลางปี 2567

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

▲6.16M	▲4.73M	▼76.8%	▲817.-	10%-25%
sq m	sq m	%	THB / sq m / month	Discount from Asking Rent
Supply	**Occupied Space**	**Occupancy Rate**	**Asking Rent**	**Typical Incentives**

% Change (Q-o-Q)	▲ 0.5%	▲ 0.4%	▼ 0.1% pts	▲ 1.1%
% Change (Y-o-Y)	▲ 3.5%	▲ 1.5%	▼ 1.6% pts	▲ 0.4%

Note: 1) All figures exclude multi-owner, owner occupied premises and office buildings with total leasable area of less than 5,000 sq m.
2) Exclude fitting-out and rent-free incentives

รายชื่อโครงการใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ของปี 2567

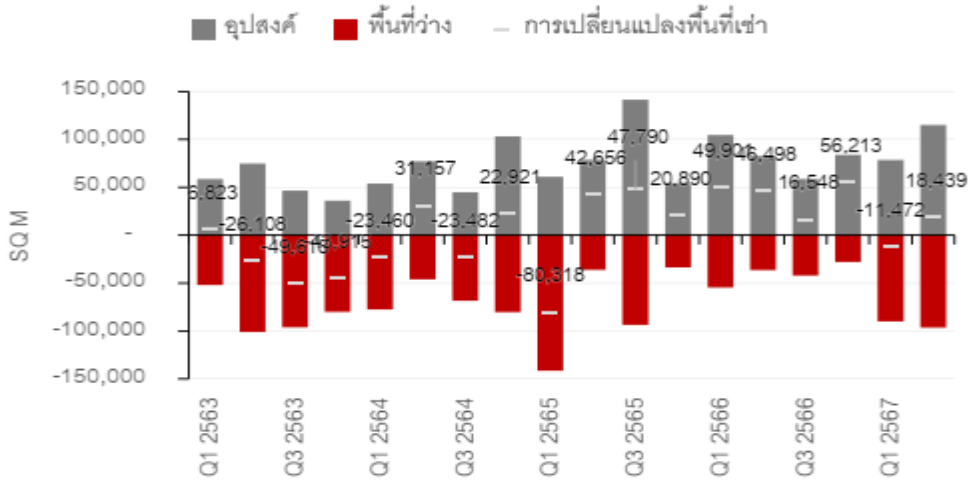
รายชื่อโครงการใหม่	เกรดอาคาร	อุปทานพื้นที่ให้เช่า	ราคาค่าเช่า
JLK Tower	A	30,957	1,200
Punn Tower	B	21,700	818
Supalai Icon Sathorn	B	19,157	950
Ratchayothin Hills	B	10,000	850
		81,814	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

อุปสงค์และอุปทาน ค่าเช่า และแนวโน้มในอนาคตของอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ภาพรวมอุปสงค์

โดยภาพรวมแล้วอุปสงค์ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก ส่วนใหญ่เป็นการโยกย้ายจากอาคารเดิมไปยังอาคารใหม่เป็นหลัก ส่วน อุปสงค์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นในช่วงนี้บางส่วนเกิดจากอาคารใหม่ที่เข้าสู่ตลาดไป ก่อนหน้านี้ซึ่งทยอยเติมเต็มผู้เช่า และอีกส่วนมาจากอาคารบางแห่งที่ยอมยืดหยุ่น เปลี่ยนกลยุทธ์ยอมรับกลุ่มผู้เช่านอกธีมที่กำหนดไว้ในตอนแรกมากขึ้น ทำให้เกิดกลุ่มผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นในอาคารเกรด บี เป็นหลัก

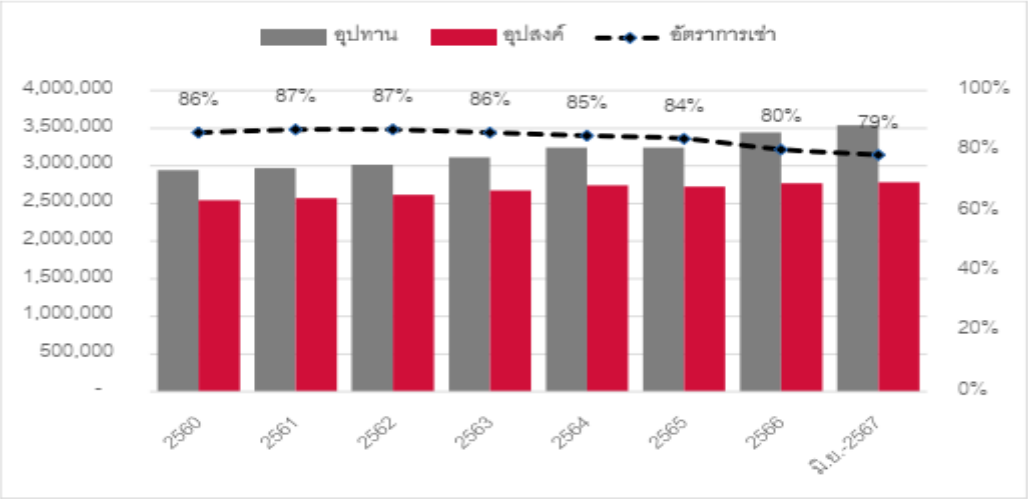


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 0.4 ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 79

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

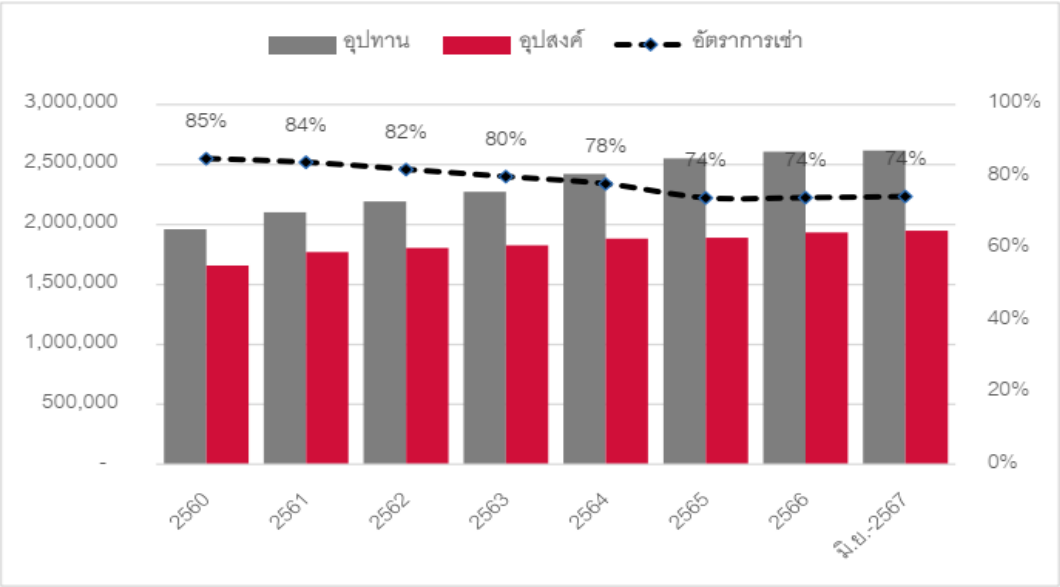


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD

อุปสงค์อาคารสำนักงาน โดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 0.8 ส่วนอัตราการเช่าโดยรวมคงเดิมที่ ร้อยละ 74

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

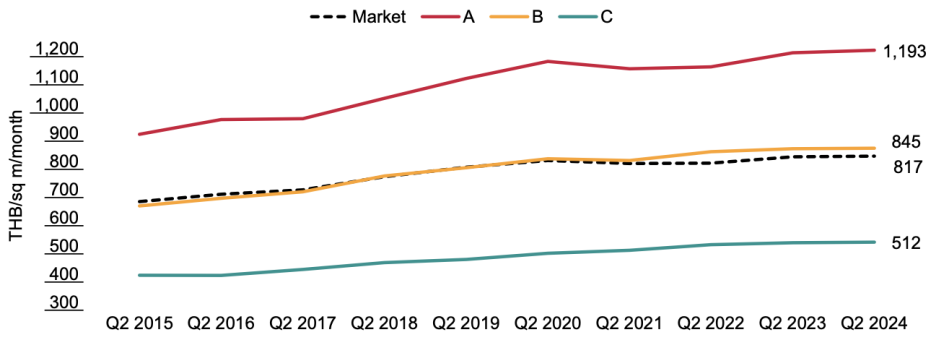


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

ภาพรวมราคาค่าเช่า

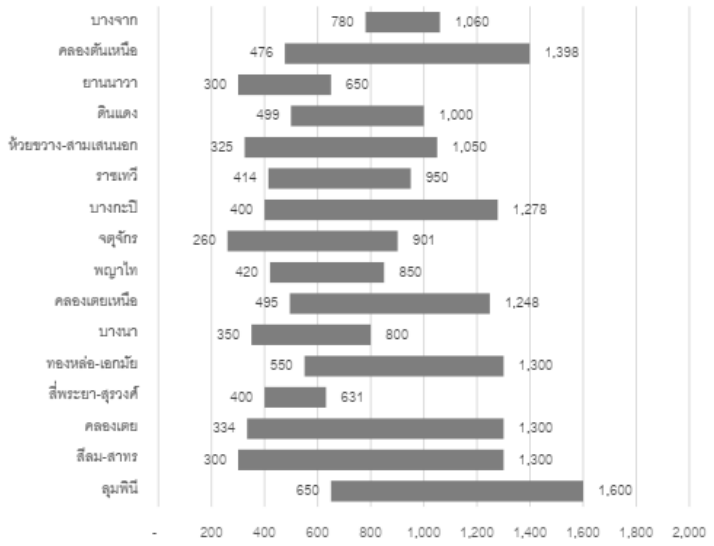
สถานการณ์ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 817 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 0.3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารใหม่ที่เข้าสู่ตลาด และการปรับเพิ่มราคาค่าเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาค่าเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น



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

Note: Average Asking Rent is stock-weighted.

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

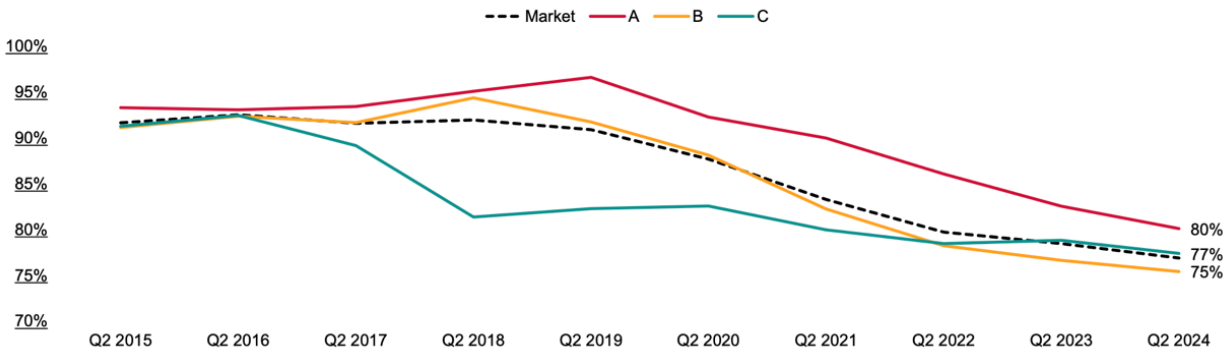


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานอยู่ในสภาวะที่แข่งขันรุนแรง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนในอัตราร้อยละ 1.6

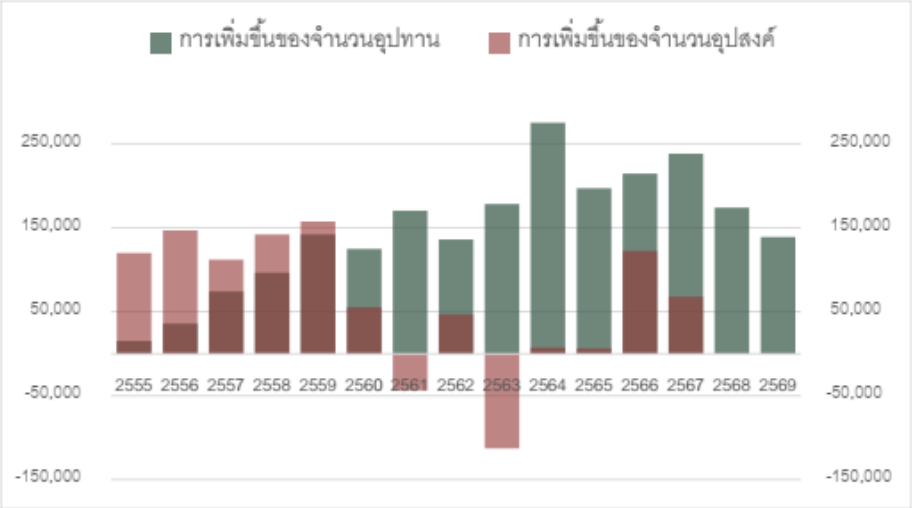
อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สถิติการเพิ่มขึ้น-ลดลง ของอุปสงค์ อุทาน ตลาดอาคารสำนักงานและแนวโน้มในอนาคต



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 1

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 2

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 3

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

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

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

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

สรุป

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

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

นโยบายการตลาด

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

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้า ภาวะการแข่งขันปี 2567-2568

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

ในปี 2567 ที่ผ่านมา จากการที่ชาวจีนกลับเข้ามาในระเทศไทยมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการมีสินค้าจากประเทศจีนเข้ามาตีตลาด ผ่านแพลตฟอร์มต่างๆ สร้างเม็ดเงินหมุนเวียนมูลค่าหลักแสนล้านบาท และเม็ดเงินเหล่านี้ถูกดึงออกนอกประเทศถึงสองในสามของเม็ดเงินทั้งหมด กระทบต่อผู้ประกอบการเอสเอ็มอีและธุรกิจในประเทศ เนื่องจากกลุ่มสินค้าเหล่านี้ ไม่มีมาตรการทางภาษีมาดูแล จึงเป็นช่องว่างทำให้สินค้าจำนวนมหาศาลแห่เข้ามาทำตลาดในประเทศไทยได้ง่าย

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

ภาพรวมโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่งยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ธุรกิจค้าปลีกในห้างสรรพสินค้าที่สำคัญยังคงฟื้นตัว โดยแรงผลักดันจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและมาตรการกระตุ้นการบริโภค จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาใช้จ่ายมากขึ้น-อยู่ในประเทศไทยยาวนานขึ้น โจทย์การทำห้างฯคือ จะทำอย่างไรให้มีสามารถรองรับการเติบโต

และเปลี่ยนแปลงการการตลาดยุค 5.0 ที่อิงเรื่องพฤติกรรมของผู้บริโภค ที่มีผลต่อ branding มากกว่าเรื่อง ราคา ที่ปัจจุบันไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจต่อการใช้บริการ

ตัวแปรค้าปลีกที่อาจจะเกิดขึ้นในปี 2568

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

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

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

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

ภาพรวมตลาดและภาวะการแข่งขัน ธุรกิจอาคารให้เช่าสำนักงาน ปี 2567 - 2568

ตลาดพื้นที่เช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีอุปทานใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงเข้าสู่ตลาดในปริมาณที่เพิ่มขึ้นกว่าระดับความต้องการอย่างมาก พื้นที่สำนักงานใหม่เหล่านี้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อตลาดโดยรวม เนื่องจากทำให้บริษัทต่าง ๆ สามารถเลือกได้ระหว่างการอยู่ในพื้นที่สำนักงานเดิมหรือย้ายไปพื้นที่ใหม่ ซึ่งในปี 2567 มีความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-up) สูงสุดในรอบห้าปี โดยเป็นการผสมผสานระหว่างการจัดตั้งสำนักงานใหม่

และการย้ายสำนักงานจากอาคารเก่าไปยังอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จ ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่ดำเนินงานตามมาตรฐานสากลและได้รับการรับรองด้าน ESG ด้วยอัตราพื้นที่ว่างที่คาดว่าจะสูงขึ้น การแข่งขันเพื่อรักษาและดึงดูดผู้เช่าจะส่งผลให้เจ้าของอาคารต้องปรับตัวในตลาดที่ถือว่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งเป็นตลาดที่ได้รับอิทธิพลจากการที่ผู้เช่ามองหาพื้นที่ที่ทั้งมีคุณภาพและคุ้มค่า ดังนั้น อาคารสำนักงานที่มีอยู่จำนวนมากจะต้องปรับลดอัตราค่าเช่าลงและลงทุนเพื่อการปรับปรุงพัฒนาอาคาร เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมเอาไว้และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารของตนเอง

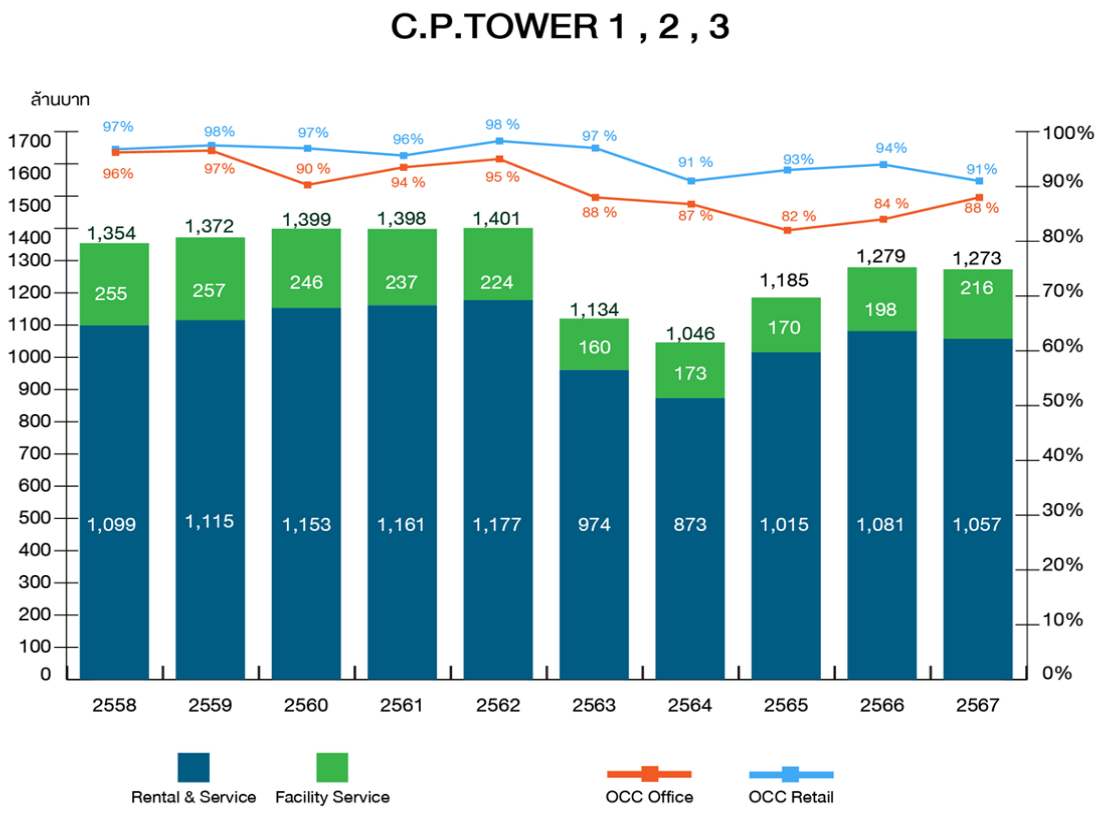
"สิ่งสำคัญคือ เจ้าของอาคารสำนักงานต้องประเมินกลยุทธ์การบริหารสินทรัพย์ ทั้งระยะกลาง ถึงระยะยาว สำหรับอาคารสำนักงานของตนเอง เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้ามาในตลาดนั้นมีพื้นที่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มขึ้น"

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

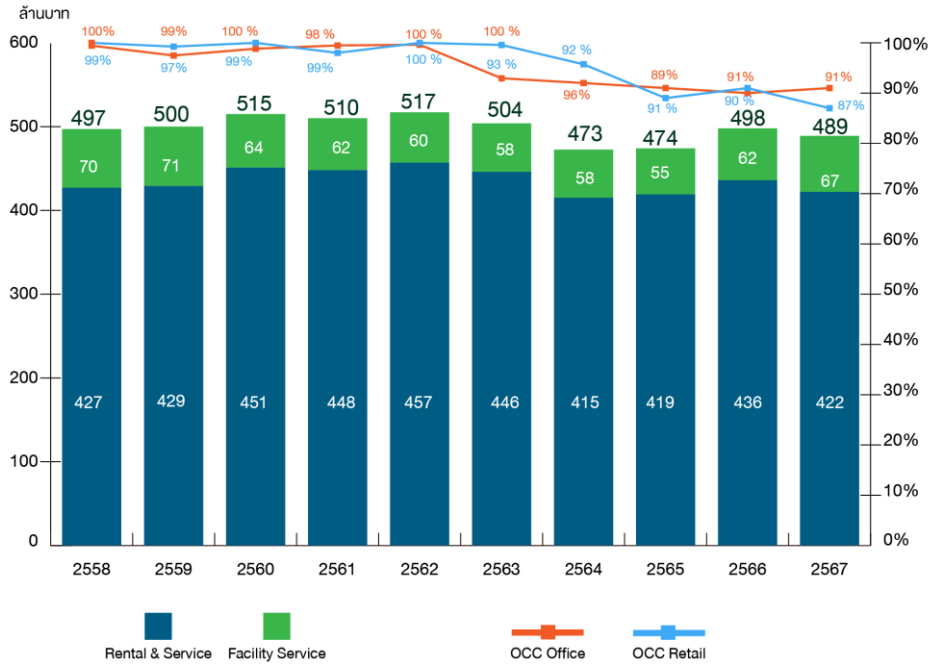
ตัวเลขเชิงสถิติ (Operation Statistics)

รายได้ค่าเช่า-ค่าบริการ รวม 3 อาคาร (ล้านบาท) 3 อาคาร ปี 2567

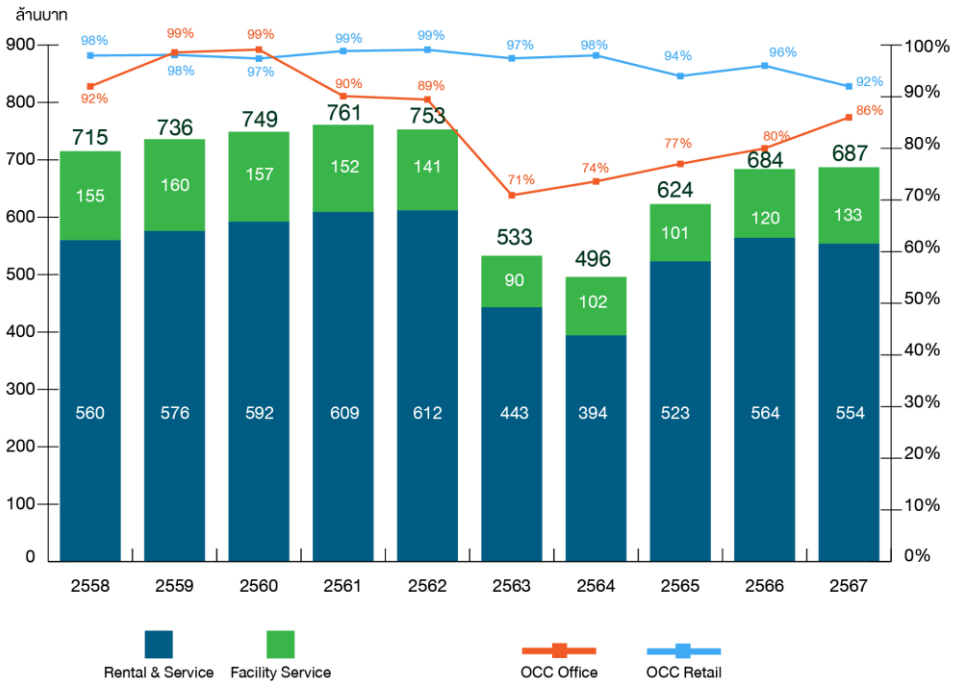
พื้นที่เช่า	C.P. Tower 1 สีลม	C.P. Tower 2 ฟอร์จูนทาวน์	C.P. Tower 3 พญาไท	Total (ล้านบาท)
ค่าเช่าและค่าบริการ	422	554	81	1,057
อื่น ๆ	67	133	16	216
รวม ปี 2567	489	687	97	1,273

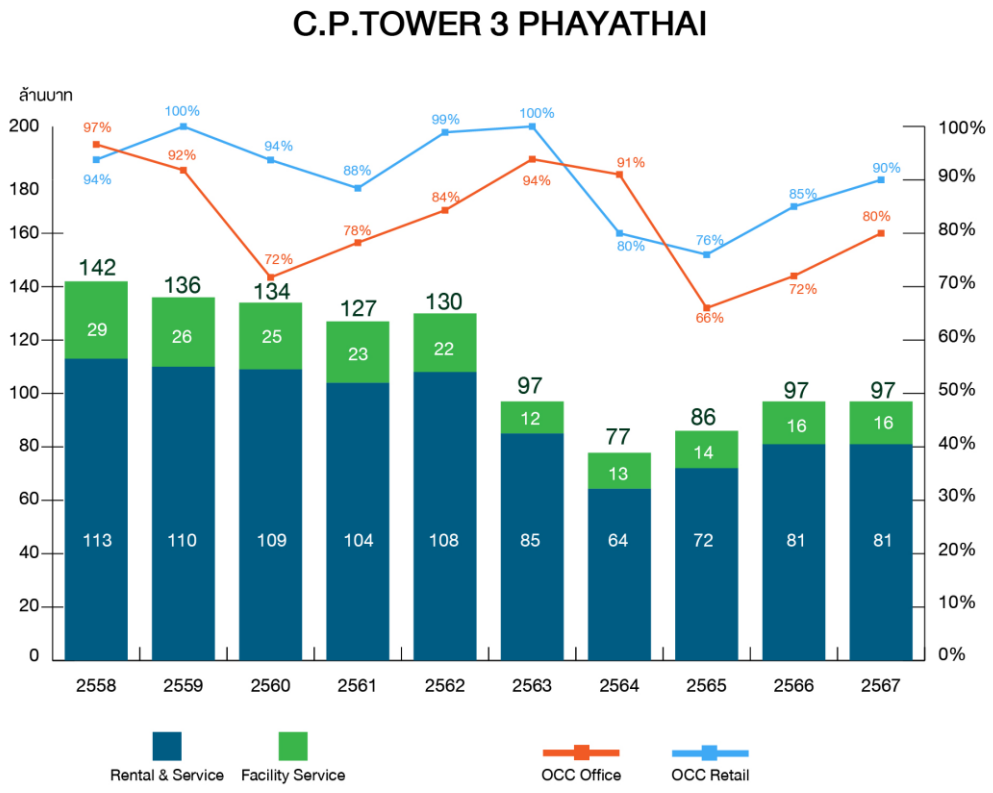


C.P.TOWER 1 SILOM



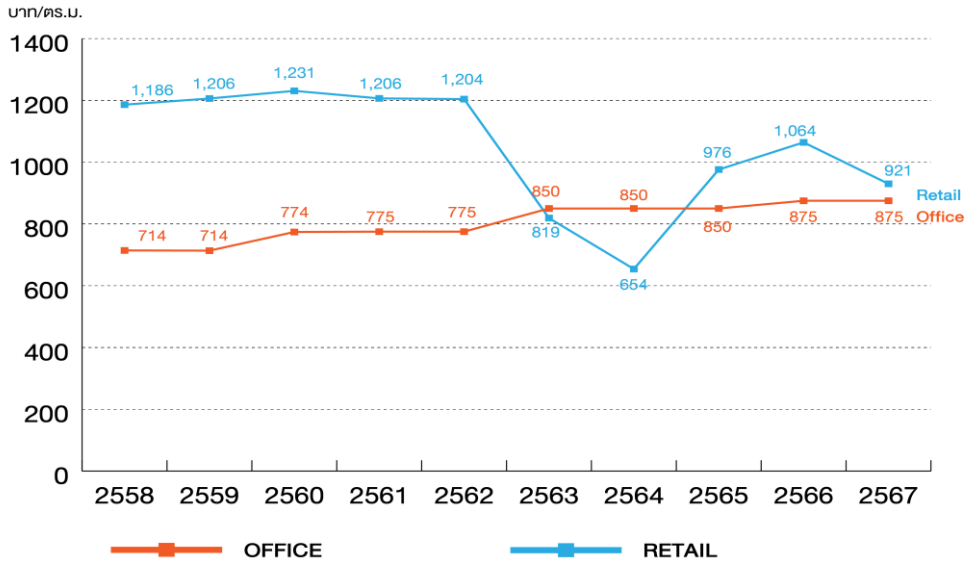
C.P.TOWER 2 FORTUNE TOWN



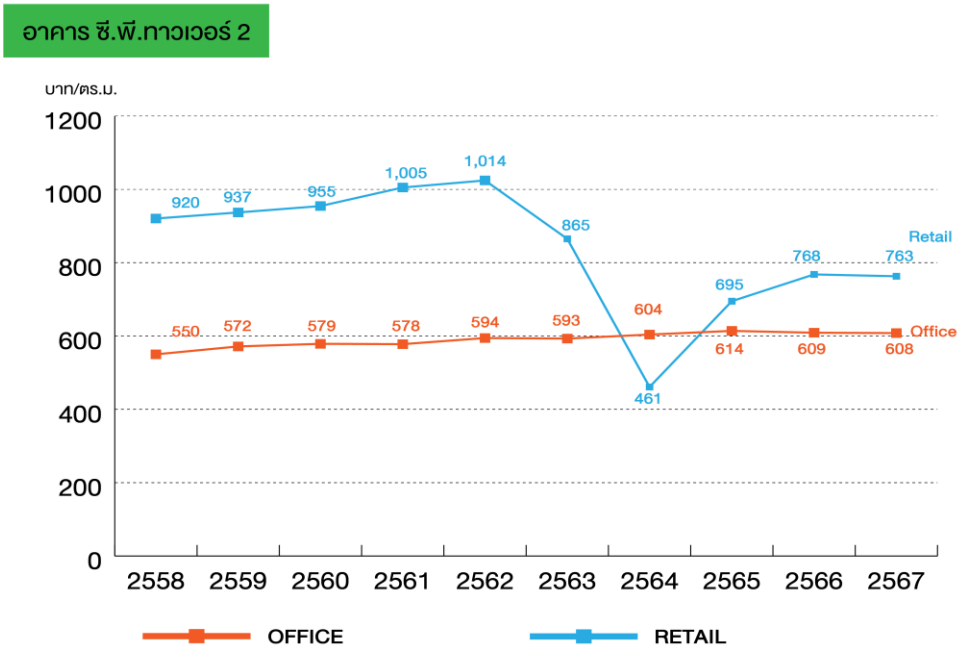


อัตราการครอบครองพื้นที่ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1,2,3 ปี 2558-2567

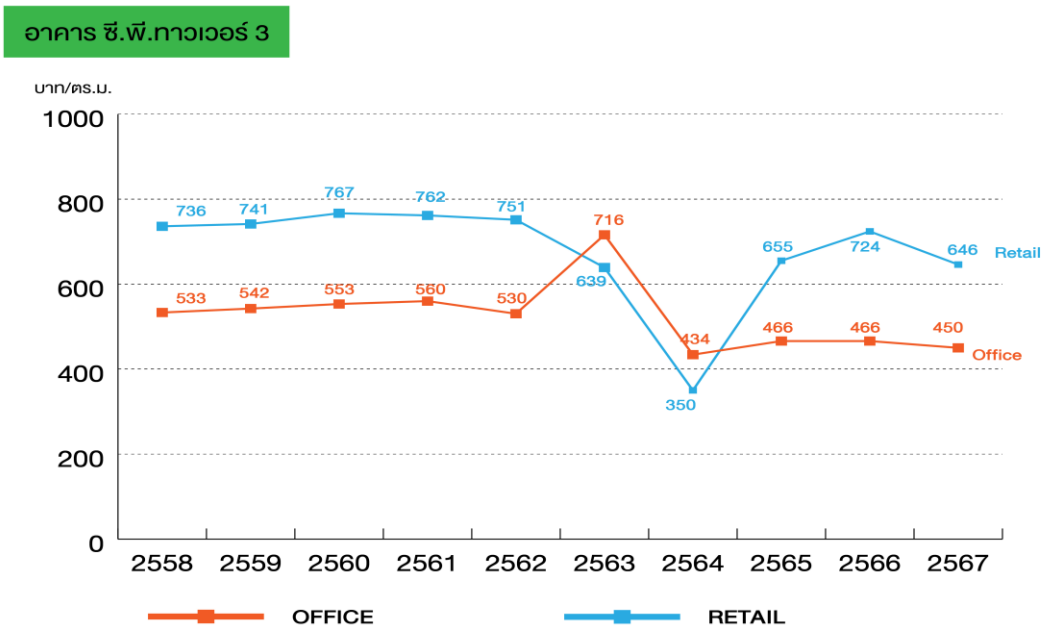
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1



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



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



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

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 <u>ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</u>

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

4.1.2 <u>ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

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

ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยจะจัดให้มีการพิจารณาผลการการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการปฏิบัติงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

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

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

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.1.4 <u>ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น</u>

CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจจะมีการบริหารทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังมีโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์อย่างเต็มที่ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า อีกทั้งยังมีการกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยการพิจารณาผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าหากต่ำกว่าอัตราที่กำหนด กองทรัสต์อาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

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

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

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่า

เงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.1 <u>ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น</u>

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

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 <u>ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ</u>

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

4.2.3 <u>ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงานกำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้บริการ รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 <u>ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

(1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง

(2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

(3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

(4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ

(5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้

(6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง

(7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

(9) การเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ

(10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท

(11) ความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์

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

(12) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน

(13) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

(14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ

(15) แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยหรือการที่อัตราเงินชดเชยที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่คุ้มค่ากับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ

(16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง

(17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า

(18) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่

(20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

(21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ

(22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ

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

(24) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 <u>กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งกองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ดังนั้น ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะศึกษา ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าลงทุนอย่างถี่ถ้วนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเฝ้าระวังสภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดและคอยเฝ้าระวังหากมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีสาระสำคัญแก่กองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

4.3.3 <u>ความเสี่ยงทางการเมือง</u>

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.3.4 <u>การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</u>

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

4.3.5 <u>ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ถูกเวนคืน</u>

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงิน

ค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.3.6 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น</u>

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

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

4.3.7 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย</u>

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์หลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

4.3.8 <u>ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย</u>

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติอาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายที่สูงและใช้เวลานาน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ในช่วงระยะเวลาที่ต้องมีการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ใช้บริการ และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย นอกจากนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น เช่น การซักซ้อมกรณีเกิดอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ การทดสอบสัญญาณเตือนภัย เป็นต้น

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 <u>มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต</u>

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผล

ขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.4.2 <u>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์</u>

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.4.3 <u>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์</u>

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

4.4.4 <u>ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบของกองทรัสต์</u>

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

4.4.5 <u>การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.6 <u>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้</u>

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4.7 <u>เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน</u>

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.4.8 <u>ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์</u>

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

4.4.9 <u>ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม</u>

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-