

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

CPNREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD REIT

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ | ก-1 |
| ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ | |
| 1. ข้อมูลทั่วไป | 1-1 |
| 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ | 2-1 |
| 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 3-1 |
| 4. ปัจจัยความเสี่ยง | 4-1 |
| 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ | 5-1 |
| 6. ข้อมูลสำคัญอื่น | 6-1 |
| ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ | |
| 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 7-1 |
| 8. โครงสร้างการจัดการ | 8-1 |
| 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 9-1 |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม | 10-1 |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 11-1 |
| 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 12-1 |
| ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน | |
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 13-1 |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ | 14-1 |
| 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 15-1 |
| ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล | ข-1 |
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ | |
| เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ | |
| เอกสารแนบ 3 สาระจากคณะกรรมการบริษัท | |

คำจำกัดความ

| | | |
|------------------------------------|---------|---|
| กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา | หมายถึง | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย |
| กลุ่ม GLAND | หมายถึง | บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย |
| กลุ่มฮิลตัน | หมายถึง | กลุ่มบริษัทในเครือ Hilton Worldwide Holdings Inc |
| เซ็นทรัลพัฒนา | หมายถึง | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) |
| ซีพีเอ็น พัทยา | หมายถึง | บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด |
| ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล | หมายถึง | บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด |
| เซ็นทรัล พระราม 2 | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 |
| เซ็นทรัล พระราม 3 | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 |
| เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า |
| เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต |
| เซ็นทรัล พัทยา | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล พัทยา |
| เซ็นทรัล มารีน่า | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล มารีน่า |
| เซ็นทรัล ลำปาง | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล ลำปาง |
| เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี |
| เซ็นทรัล อุบล | หมายถึง | โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี |
| ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี | หมายถึง | โครงการอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี |
| เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | หมายถึง | โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 |
| ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ | หมายถึง | โครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ แกรนด์ พระราม 9 |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ | หมายถึง | บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน | หมายถึง | บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด |
| ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง | หมายถึง | บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง จำกัด |
| สเตอร์ลิง | หมายถึง | บริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด |
| ทรัสต์ หรือ บลจ.ไทยพาณิชย์ | หมายถึง | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ตลาดหลักทรัพย์ฯ | หมายถึง | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| สำนักงาน ก.ล.ต. | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| BOL | หมายถึง | บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) |
| CPNRF | หมายถึง | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| CPNCG | หมายถึง | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท |
| GLAND | หมายถึง | บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| GLANDRT | หมายถึง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust |
| TRIS | หมายถึง | บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด |

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | |
|--|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | CPN Retail Growth Leasehold REIT |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | CPNREIT |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์ | 29 พฤศจิกายน 2560 |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ | 10 พฤศจิกายน 2560 |

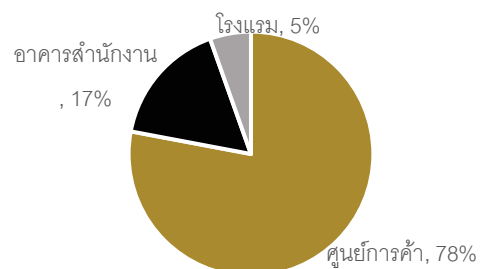
| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริลิง”) |
| ชื่อทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ชื่อผู้สอบบัญชี | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด | 50,076.66 ล้านบาท | ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565 | 19.50 บาทต่อหน่วย |
| | | จำนวนหน่วยทรัสต์ | 2,568,034,000 หน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) | 33,277.17 ล้านบาท | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย | 12.9582 บาทต่อหน่วย |
| ทุนจดทะเบียน | 30,919.64 ล้านบาท | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR) | 12.0402 บาทต่อหน่วย |
| ราคา/NAV | 1.5048 เท่า | อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก | 32.39 ปี |

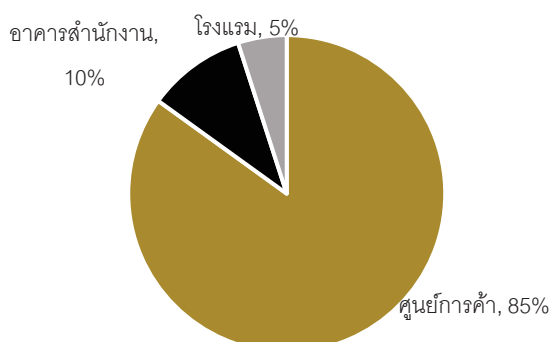
สัดส่วนการลงทุน

| | |
|--------------|------------|
| ลงทุนตรง | ร้อยละ 100 |
| สิทธิการเช่า | ร้อยละ 100 |

โครงสร้างรายได้

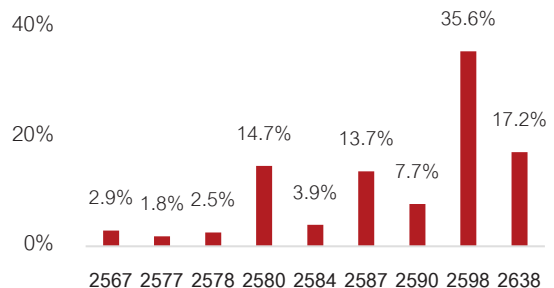


ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(%ของสิทธิการเช่าทั้งหมด)



| โครงสร้างเงินลงทุน | | (ล้านบาท) | รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม | |
|-------------------------------|--|-----------------------|--|--|
| สินทรัพย์รวม | | 80,316.81 | | |
| หนี้สินรวม | | 47,039.65 | | |
| ส่วนทุน | | 33,277.17 | | |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | 156.09 | | |
| สัดส่วนการกู้ยืม/สินทรัพย์รวม | | ร้อยละ 28.64 | | |
| อันดับเครดิต | | AA (Negative Outlook) | | |

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน | ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) | ผู้ประเมิน |
|---|--|----------------------------------|
| สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | | |
| 1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 | 27,056 | บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด |
| 2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 | 13,099 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี | 2,184 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | 10,439 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา | 7,474 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 6. โรงแรมฮิลตัน พัทยา | 3,790 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 7. อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส | 5,921 | บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด |
| 8. อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ | 1,361 | บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด |
| 9. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีน่า | 1,904 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |
| 10. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง | 2,963 | บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด |

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ www.cpnreit.com

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่

| ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 | หน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|---|-------------|--------|
| 1. กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ¹ | 777,590,037 | 30.3 |
| 2. สำนักงานประกันสังคม | 146,383,100 | 5.70 |
| 3. กองทุนเปิดทีเอ็มบีซีเอสปริงพรีอเพอร์ติแอนด์อินฟราสตรัคเจอร์อินคัมพลัสเฟล็กซิเบิล | 74,511,300 | 2.90 |
| 4. ธนาคารออมสิน | 64,072,393 | 2.49 |
| 5. DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM | 62,224,741 | 2.42 |
| 6. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED | 60,595,700 | 2.36 |
| 7. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible | 58,377,610 | 2.27 |
| 8. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND | 44,347,978 | 1.73 |
| 9. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 26,168,066 | 1.01 |
| 10. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์ | 25,905,005 | 1.00 |
| ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว | | 100.00 |
| สัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างด้าว | | 7.79 |

หมายเหตุ: ¹บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

นโยบายการจ่ายปันผล

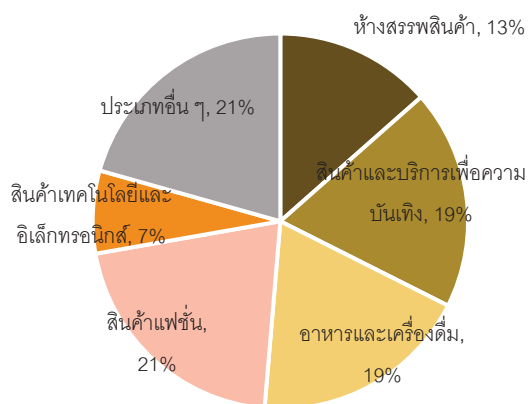
(บาทต่อหน่วย)

| CPNREIT จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง | รูปแบบการจ่ายเงิน | ปี 2560 | ปี 2561 | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 | ตั้งแต่จัดตั้ง |
|--|-------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | ประโยชน์ตอบแทน | - | 1.6170 | 1.6230 | 0.2707 | 0.0552 | 0.8221 | 4.3880 |
| | เงินลงทุน | 0.2879 ¹ | - | - | 0.4712 | 0.5480 | 0.3148 | 1.6219 |
| | รวม | 0.2879 | 1.6170 | 1.6230 | 0.7419 | 0.6032 | 1.1369 | 6.0099 |

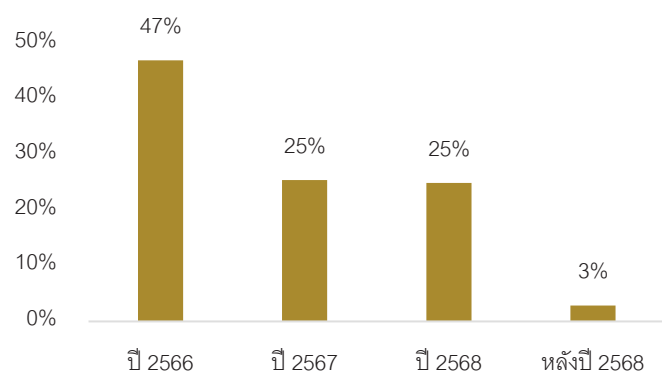
หมายเหตุ: ¹ จ่ายจากผลการดำเนินงานในตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. - 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2560

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

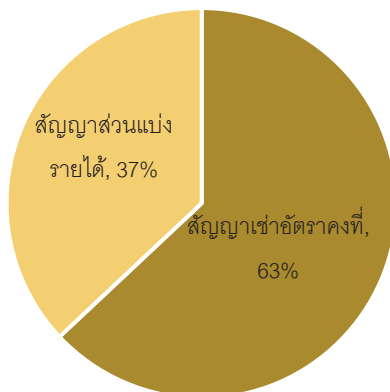
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



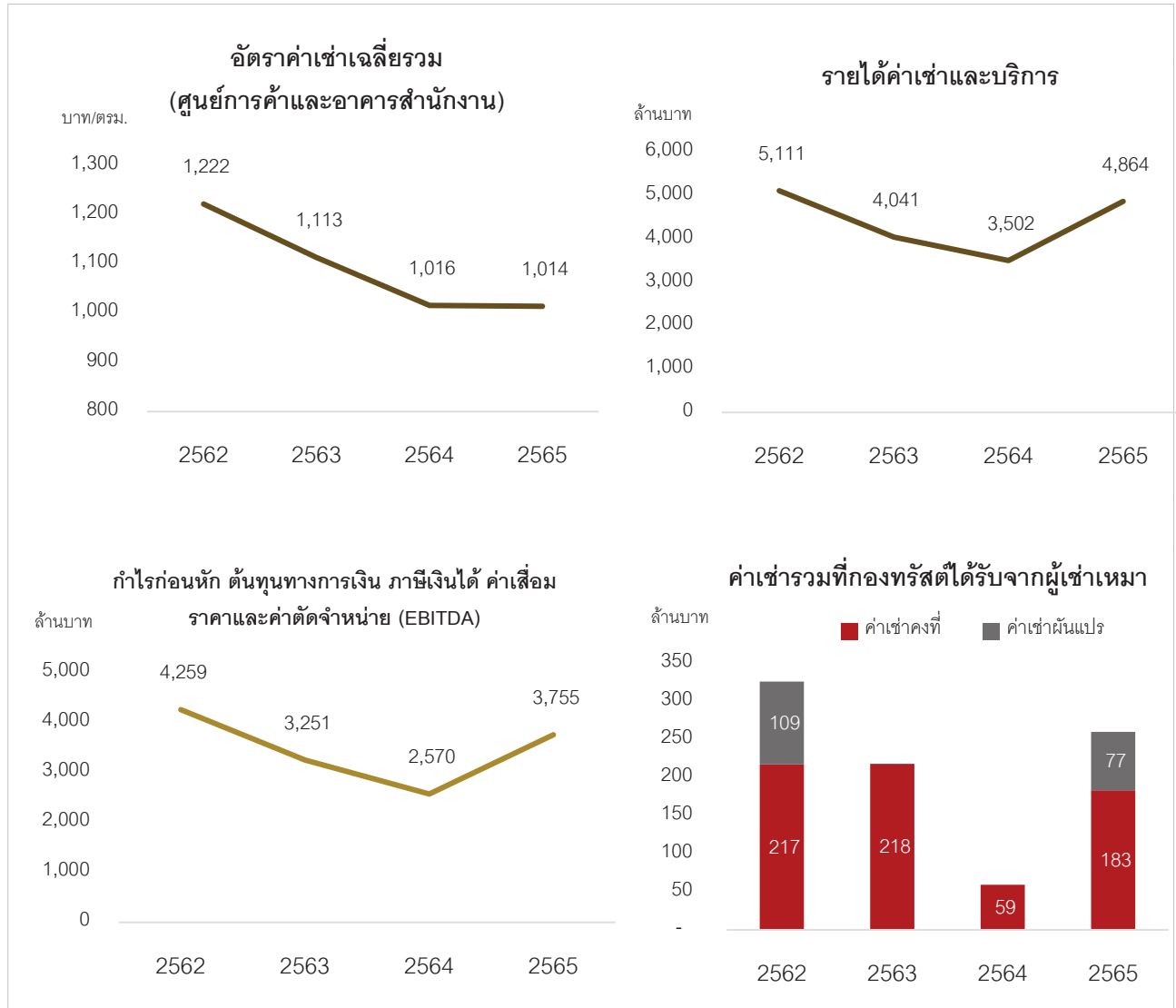
ประเภทของสัญญา



อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)

| ปี | ทรัพย์สินปัจจุบัน | ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม |
|------|-------------------|----------------------------|
| 2561 | 85 | - |
| 2562 | 96 | - |
| 2563 | 98 | 95 |
| 2564 | 91 | 100 |
| 2565 | 90 | - |

ผลการดำเนินงาน



| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ | หน่วย | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
|--|-----------|---------|---------|---------|
| รายได้ | ล้านบาท | 4,041 | 3,502 | 4,864 |
| รายได้อื่น | ล้านบาท | 28 | 26 | 23 |
| กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) | ล้านบาท | 3,251 | 2,570 | 3,755 |
| กำไรสุทธิ | ล้านบาท | 305 | 866 | 2,111 |
| กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU) | บาท | 0.1377 | 0.3372 | 0.8221 |
| เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | บาท | 0.7419 | 0.6032 | 1.1369 |
| ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Dividend Per Unit = DPU) | บาท | 0.2707 | 0.0552 | 0.8221 |
| เงินลงทุนต่อหน่วย | บาท | 0.4712 | 0.5480 | 0.3148 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม | เท่า | 0.32 | 0.28 | 0.29 |
| ต้นทุนทางการเงิน ¹ | ร้อยละ | 3.15 | 2.63 | 2.74 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | ล้านบาท | (5,299) | (3,818) | 3,707 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | ล้านบาท | 5,951 | 3,815 | (2,824) |
| เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) | ล้านบาท | 652 | (3) | 883 |
| สินทรัพย์สุทธิ (NAV) | ล้านบาท | 28,044 | 33,819 | 33,277 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | บาท | 12.6753 | 13.1691 | 12.9582 |
| ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV | เท่า | 1.50 | 1.53 | 1.50 |
| อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield) | ร้อยละ | 1.42 | 0.27 | 4.22 |
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด | ล้านบาท | 42,037 | 51,874 | 50,076 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปี | บาท | 19.00 | 20.20 | 19.50 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นปี | ล้านหน่วย | 2,212 | 2,568 | 2,568 |

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2565

| เงินกู้ยืม | | | หุ้นกู้ | มูลค่า (ล้านบาท) | อายุ (ปี) | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ) | ครบกำหนดไถ่ถอน |
|------------|-----------------|---------------|-------------|---------------------|--------------|---------------------------|----------------|
| 1 | ผู้ให้กู้ | ธนาคารพาณิชย์ | CPNREIT288A | 7,390 | 10 | 3.80 | 17 ส.ค. 2571 |
| | จำนวน (ล้านบาท) | 4,585 | CPNREIT232A | 1,795 | 4 | 3.30 | 8 ก.พ. 2566 |
| 2 | ผู้ให้กู้ | ธนาคารพาณิชย์ | CPNREIT243A | 2,000 | 3 | 1.50 | 31 มี.ค. 2567 |
| | | | CPNREIT263A | 1,500 | 5 | 2.13 | 31 มี.ค. 2569 |
| | | | CPNREIT268A | 1,650 | 5 | 1.65 | 13 ส.ค. 2569 |
| | | | CPNREIT318A | 1,000 | 10 | 2.96 | 13 ส.ค. 2574 |
| | | | CPNREIT272A | 2,000 | 5 | 2.40 | 28 ก.พ. 2570 |
| | | | รวม | 17,335 | | | |

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด | เพดานร้อยละต่อปี | ร้อยละของกำไรสุทธิ |
|---|--|--------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม | 11.66 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม | 2.05 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | ร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี | 0.27 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | | 35.50 |
| ก) ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่ | ไม่เกิน 0.5-1.5 เท่า ของอัตราค่าเช่ารายเดือน แบ่งตามอายุสัญญาเช่า และไม่เกินร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า | |
| ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า | ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ | |
| ค) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | ไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | |
| ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ | ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ | |
| จ) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ | อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 3.0 และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ไม่เกินร้อยละ 4.0 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี | |
| ฉ) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ | อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 2.0 และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี | |
| ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ | ตามที่จ่ายจริง | 3.92 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ | ตามที่จ่ายจริง | 5.16 |
| ค่าเบี้ยประกันภัย | ตามที่จ่ายจริง | 1.94 |
| ภาษีที่เกี่ยวข้อง | ตามที่จ่ายจริง | 3.10 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย | ตามที่จ่ายจริง | 6.78 |
| ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค | ตามที่จ่ายจริง | 8.50 |
| ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน | ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด | 0.26 |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | ตามที่จ่ายจริง | 2.02 |

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT
4. ความเสี่ยงอื่นๆ

ข้อมูลเบื้องต้น

| | |
|--------------------|--|
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 999/9 อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถ.พระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 02-667-5555 ต่อ 1660 |
| ทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1500 |