



CPNRF

ANNUAL REPORT

รายงานประจำปี 2559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 21 เมษายน 2560

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2559 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่กองทุนรวมได้สร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 29,922.61 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 13.5561 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 3,530.72 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 699.94 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,830.78 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งกองทุนรวมมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 335.59 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จาก 3,980.44 ล้านบาท เป็น 3,162.66 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2559 จำนวน 1.1528 บาทต่อหน่วย

ในปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้ร้อยละ 3.2 สูงกว่าที่คาดการณ์แต่สถานะทางธุรกิจกลับชะลอลง เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้จากปัจจัยสนับสนุนชั่วคราวทั้งการเร่งใช้จ่ายและการใช้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้นของภาครัฐเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม การเติบโตในลักษณะดังกล่าวให้ผลดีเพียงชั่วคราวและไม่ได้สร้างโอกาสทางธุรกิจมากนัก ประกอบกับการใช้จ่ายในด้านอื่นๆ ยังคงมีอุปสรรค ทั้งจากรายได้ครัวเรือนที่ยังคงถูกกดดันจากปัญหายาเสพติด ราคาดินค้าโภคภัณฑ์ตกต่ำและสถานะตลาดแรงงานที่ชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนและภาคการส่งออกสินค้าที่ยังชะงักต่อเนื่องตามเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้า ด้วยเหตุนี้แม้เศรษฐกิจไทยจะมีการเติบโตดีกว่าที่คาดการณ์แต่สถานะทางธุรกิจกลับแสดงสัญญาณของการชะลอตัว ไม่ว่าจะเป็นความต้องการสินเชื่อที่เติบโตชะลอลงทั้งสินเชื่อภาคธุรกิจไปจนถึงสินเชื่อเพื่อการบริโภค คุณภาพสินเชื่อที่ต่ำลง และดัชนีความเชื่อมั่นของทั้งผู้บริโภคและนักลงทุนที่ยังไม่ฟื้นตัว

เศรษฐกิจไทยมีความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วงครึ่งหลังของปี การเมืองต่างประเทศมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงที่เหนือความคาดหมายในช่วงครึ่งหลังของปี ทั้งเหตุการณ์การลงประชามติเพื่อออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) หรือการชนะการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ ของนายโดนัลด์ ทรัมป์ ที่มีแนวโน้มนโยบายเศรษฐกิจสวนทางกับแนวคิดการค้าเสรี เหตุการณ์ดังกล่าวประกอบกับการปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FED) ส่งผลให้ตลาดการเงินโลกมีความผันผวนสูง และเกิดสถานะเงินทุนไหลออกทำให้อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรระยะยาวปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยในช่วงปลายปียังต้องเผชิญกับบรรยากาศการบริโภคในประเทศที่ซบเซาลง รวมไปถึงผลจากการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญที่กระทบกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวหลักของไทยทำให้แรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจที่สำคัญหยุดชะงักลงชั่วคราว

ด้านภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.6 โดยตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้นส่วนหนึ่งได้รับผลมาจากรายได้ของเกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้นราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้นหลังจากภาวะภัยแล้งเริ่มคลี่คลายทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างเพิ่มขึ้นอย่างไรก็ดีรัฐบาลได้เร่งการใช้จ่ายของภาครัฐและทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ อาทิ การต่ออายุมาตรการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงเทศกาลสงกรานต์ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนทยอยฟื้นตัวและปรับตัวดีขึ้นรวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอยในช่วงปลายปีทั้งการเพิ่มเติมการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศและมาตรการ “ช้อปช่วยชาติ” ส่งผลให้ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2559 โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายของปีขยายตัวเป็นบวก

เศรษฐกิจไทยปี 2560 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) คาดการณ์ว่าจะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.3 จากกำลังซื้อครัวเรือนที่ปรับตัวดีขึ้นและการใช้จ่ายของภาครัฐ การบริโภคจากภาคเอกชนในประเทศมีโอกาสที่จะเติบโตได้ดีโดยได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ตามทิศทางราคาน้ำมันซึ่งจะเป็นผลดีต่อรายได้ของกลุ่มผู้ส่งออกและครัวเรือนภาคเกษตรในหลายกลุ่มสินค้า อีกทั้งครัวเรือนไทยยังมีการใช้จ่ายที่ลดลงจากการผ่อนชำระค่าซื้อรถยนต์จากโครงการรถยนต์คันแรกที่หมดลงและจากภาวะภาษีเงินได้ที่ลดลงตามการปรับเพิ่มค่าลดหย่อน ขณะที่ภาครัฐจะยังคงเดินหน้าขยายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ โดยคาดว่าจะการลงทุนในโครงการดังกล่าวในปี 2560 จะมีเม็ดเงินเพิ่มขึ้นเท่าตัวจากมูลค่าการลงทุนในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแนวโน้มที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจอยู่อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากภายนอกในปี 2560 ต่อเศรษฐกิจไทยยังคงมีอยู่สูง เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัญหาที่ยืดเยื้อจากปีก่อนหน้า ทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่เปราะบาง การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ปัญหาในภาคการเงินของยุโรปและจีน และความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองระหว่างประเทศในหลายเหตุการณ์ เช่น การเลือกตั้งผู้นำประเทศสำคัญในสหภาพยุโรป การเริ่มเจรจาของสหราชอาณาจักรเพื่อออกจากสหภาพยุโรป และการประกาศนโยบายเศรษฐกิจอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมของนายโดนัลด์ ทรัมป์ ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมการค้าการลงทุนของโลกและทำให้การฟื้นตัวของภาคการส่งออกไทยและการผลิตในภาคอุตสาหกรรมมีข้อจำกัด นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญกับแรงกดดันในภาคการท่องเที่ยวโดยเฉพาะจากการเติบโตที่ช้าลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่อาจส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวในปี 2560 เติบโตได้ในอัตราที่ชะลอลง

ตลาดการเงินโลกจะยังคงผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงของนโยบายการเงินในประเทศสำคัญ ความแตกต่างของแนวทางการดำเนินนโยบายจะมีความชัดเจนมากขึ้น ด้วยแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของ FED ที่เป็นไปอย่างต่อเนื่องตามสถานะเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อในสหรัฐฯ โดยคณะกรรมการนโยบายการเงินของ FED คาดว่า จะมีการขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีก 3 ครั้งไปอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.25 - 1.50 ณ สิ้นปี 2560 จากระดับ 0.50 - 0.75 ณ สิ้นปี 2559 ขณะที่กลุ่มประเทศสำคัญอื่น ๆ อย่างสหภาพยุโรป ญี่ปุ่น และจีนที่มีปัญหาทางเศรษฐกิจภายในยังไม่สามารถดำเนินนโยบายให้สอดคล้องไปกับแนวทางที่ตึงตัวมากขึ้นของ FED ได้ ความแตกต่างดังกล่าวจะทำให้การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของโลกเป็นไปอย่างไม่สม่ำเสมอและก่อให้เกิดความผันผวนสูงในตลาดการเงินเป็นระยะ ด้วยแนวโน้มดังกล่าวนี้กระแสเงินทุนยังมีโอกาสไหลออกจากกลุ่มประเทศเกิดใหม่รวมทั้งไทยเพิ่มเติมซึ่งมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ด้วยเสถียรภาพเศรษฐกิจไทยที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี ธนาคารคาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยมี

แนวโน้มคงอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.5 ตลอดปี 2560 โดยค่าเงินบาทมีโอกาสที่จะอ่อนตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าลงมาอยู่ที่ระดับ 37 ต่อเหรียญสหรัฐ ณ สิ้นปีนี้

ในปี 2560 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯและปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 230,000 ตารางเมตร โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานในปริมาณนี้จะไม่เกิดผลกระทบต่ออัตราการเช่า (Occupancy Rate) เนื่องจากผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าในปี 2560 มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สำหรับแหล่งซื้อปลีกขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปลายปี 2560 ในกรุงเทพมหานครมี 2 แห่งคือ 1) โครงการไอคอนสยามย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะเป็นโครงการในรูปแบบพื้นที่แบบผสม (Mixed-Use) ประกอบด้วยที่พักอาศัยโรงแรมอาคารสำนักงานและศูนย์รวมความบันเทิงเพื่อเติมเต็มและสร้างความครบวงจรให้กับศูนย์การค้าและ 2) ห้างอิกเกียที่ตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเวสต์เกต ย่านบางใหญ่

สืบเนื่องจาก พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้น ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) และพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2559 สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 โดยยกเลิกการยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้บริหารกองทุนรวม ขอเรียนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทราบว่า บริษัทจะดำเนินการแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการของกองทุนรวม ทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการ รวมถึงได้จัดเตรียมระบบการทำงานของบริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถรองรับการมีผลบังคับใช้ของพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวข้างต้นแล้ว

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจากSCB Economic Intelligence Center (EIC) และ Colliers International Research

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	1 - 51
ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	3
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก-ค้าส่ง ปี 2559	25
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ปี 2559	28
ปัจจัยความเสี่ยง	33
การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	49
ข้อพิพาททางกฎหมาย	50
รายงานความเห็นชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	51
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	52 - 84
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก	52
โครงสร้างการจัดการ	58
การกำกับดูแลกิจการ	78
ความรับผิดชอบต่อสังคม	85
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	85
รายการระหว่างกัน	86
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	87 - 132
การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)	88
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	90
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	94

ส่วนที่ 1 การดำเนินงานกิจการของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลา จึงมีโอกาที่กองทุนรวมจะมีอายุเท่ากับสิทธิการเช่าที่คงเหลืออยู่ ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ทำให้สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือเพิกถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดของกองทุนรวมจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 23 สิงหาคม 2548 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 23 สิงหาคม 2548)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	ระบุชื่อผู้ถือ
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การลงทุน	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ และนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป้าหมายหลักในการบริหารกองทุน คือ การจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งเพิ่มการเติบโตของเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวและเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนในระยะยาว

การลงทุนครั้งแรก

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง/เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ที่ตั้ง	เลขที่ 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วน พร้อมอาคารจอดรถรวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 20 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 96-2-49.3 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 4313 เนื้อที่ 16-3-90.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 4314 เนื้อที่ 27-1-24.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 85312 เนื้อที่ 3-0-47.2 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 49534 เนื้อที่ 6-0-76.2 ไร่
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วน ซึ่งเป็น อาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมอาคารจอดรถจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลา 20 ปี แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 251,182 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 272,185 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 131,701 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 137,638 ตารางเมตร)(ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน)

	ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ข) พื้นที่จอดรถบริเวณชั้น G ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (Parking Star) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 15,066 ตารางเมตร (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน)
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

ที่ตั้ง	เลขที่ 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 บางส่วน และพื้นที่จอดรถภายในอาคารบางส่วน จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี โดยกองทุนรวมชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล เรียวตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 12-3-13.5 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 53132 เนื้อที่ 12-0-83.4 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 53133 เนื้อที่ 0-1-61.2 ไร่
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 บางส่วน ซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่บริการ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 169,740 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 187,958 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 65,965 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 169,740

	ตารางเมตร)(ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	กรรมสิทธิ์ (โดยการซื้อและ/หรือรับโอน) งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรมที่ติดตั้งและใช้งานภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2552 วันที่ 17 สิงหาคม 2552 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมเพื่อเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ทั้งนี้ กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ที่ตั้ง	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/522 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) จาก CPN ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 24-2-84 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 1041 เนื้อที่ 22-0-72 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 1054 เนื้อที่ 2-2-12 ไร่ โดยกองทุนรวมให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการแก่บริษัท ท่างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ CPNซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของทั้งสองบริษัท
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า บางส่วน จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นอาคารสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารสำนักงานทั้งอาคาร จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารเซ็นทรัล ทาว

	เวอร์ B ปีนเกล้า สูง 18 ชั้น พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ซึ่งสูง 10 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์จากCPN ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี(สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 185,671 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 293,446 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 100,670 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 142,701 ตารางเมตร)(ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้า ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้ (1) พื้นที่บางส่วนของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้า ซึ่ง CPN ได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิโนเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) จำนวนประมาณ 14,249 ตารางเมตร (2) พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้า ซึ่ง CPN ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 23,356 ตารางเมตร (3) พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวนประมาณ 65,744 ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารห้างสรรพสินค้าและในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของ CPN ซึ่งนอกเหนือจากที่ได้ให้สิทธิการเช่าแก่กองทุนรวมตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมลงทุน
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่างานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) (CPN จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปีนเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด)

การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมเพื่อเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งนี้ กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	(1) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วน

	การใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมลงทุน) (2) สิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (3) สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่ดินตั้งอยู่ที่ ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 35-1-80.60 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 3289 เนื้อที่ 15-0-80.75 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 3301 เนื้อที่ 2-2-88.4 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 3313 เนื้อที่ 5-1-74.3 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 58660 เนื้อที่ 2-1-90 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 58661 เนื้อที่ 1-1-85 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110632 เนื้อที่ 1-1-11.3 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110633 เนื้อที่ 2-0-83.1 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110634 เนื้อที่ 0-2-46 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110635 เนื้อที่ 0-0-96 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 15540 เนื้อที่ 1-1-2 ไร่
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมลงทุน) รวมทั้งงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 122,991 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 174,455 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่า) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 35,343 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 71,777 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้ (1) พื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่เป็นพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และพื้นที่ที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว (Long-Term Lease) และได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและพื้นที่ซึ่งอยู่ระหว่างปรับปรุง

	(2) พื้นที่จอดรถยนต์นอกเหนือจากส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรม จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

กองทุน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	33,603,831,398.31	29,992,611,509.90	13.5561

ชื่อโครงการ	โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3	โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ประเภท	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ และงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 2	สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร และรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าอาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า(บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และสิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	(1) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมลงทุน) (2) สิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก

ชื่อโครงการ	โครงการเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	โครงการเซ็นทรัล พลาซา รัชดา-พระราม 3	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
				(บางส่วน) ของโครงการ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 128 หมู่ที่ 6 ถนน พระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 79, 79/1 ถึง 79/2, 79/4 ถึง 79/333 ถนนสาธุ ประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552, 7/553 ถนนบรม ราชชนนี แขวงอรุณ อัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252- 252/1 ถนนวิภาวดี ตำบล ห้วยยา อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่
บริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอฟ แลนด์เซ็น จำกัด			
มูลค่าตลาดที่ ได้รับจากการ สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	6,705,000,000 บาท	9,156,000,000 บาท	5,495,000,000 บาท	10,953,000,000 บาท
วันที่สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	30 ธันวาคม 2559	30 ธันวาคม 2559	30 ธันวาคม 2559	30 ธันวาคม 2559
ระยะเวลาที่ใช้ใน การคำนวณเพื่อ หามูลค่าของแต่ละ โครงการ	ประมาณ 8 ปี 7 เดือน	ประมาณ 78 ปี 7 เดือน (รวมสิทธิต่ออายุสัญญาได้ อีก 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี)	ประมาณ 8 ปี	ประมาณ 27 ปี 4 เดือน
วิธีการสอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			

นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่เมื่อเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีที่ผ่านมากองทุนรวมได้มีการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า, โครงการเซ็นทรัล พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตามที่ได้ประกาศไว้แล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังต่อไปนี้

ที่ จท.11/590011

15 มกราคม 2559

เรื่อง รายงานความคืบหน้าของโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เขียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ขอรายงานความคืบหน้าของโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังต่อไปนี้

เรื่อง	รายละเอียด	
พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า (“โครงการปรับปรุง”)	พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง	ความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 1 สัดส่วนพื้นที่ ประมาณร้อยละ 85 ของ ชั้น G, 1, 2, 3 และ 4 : - การปรับปรุงจะทยอยดำเนินการบนพื้นที่ที่ ส่วน โดยเริ่มจากชั้น G ขึ้นไปชั้นบน โดยจะใช้ เวลาดำเนินการทั้งหมดประมาณ 6 เดือน (เม.ย. - ก.ย. 2558) โดยศูนย์การค้าจะเปิดดำเนินการ ตามปกติ โดยพื้นที่ที่ปิดดำเนินการตามปกติ ตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงในปี 2558 ได้แก่ - พื้นที่ห้างสรรพสินค้า - พื้นที่เฟส 2 บริเวณที่อยู่ระหว่างที่ ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงาน - พื้นที่ศูนย์การค้าชั้น 5 - 6 - พื้นที่อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A และ B	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 1 - งานปรับปรุงอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ 100% และเปิดให้บริการครบทุกชั้นใน เฟสที่ 1 แล้ว ตั้งแต่วันที่ 4 ธ.ค. 2558 - งานปรับปรุงผนังภายนอกอาคารศูนย์ การค้า (Façade) ติดตั้งโครงสร้างแล้ว เสร็จ 100% อยู่ระหว่างการติดตั้งระบบ ไฟส่องสว่าง (LED Lighting)
	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 2 สัดส่วนพื้นที่ ประมาณร้อยละ 15 ของชั้น 1, 2, 3 และ 4 : พื้นที่เฟส 2 บริเวณที่อยู่ระหว่างที่ ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงาน โดยไม่มี การปิดพื้นที่ให้เข้า	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 2 ตามแผนจะเริ่มดำเนินการใน วันที่ 15 ม.ค. 2559 โดยจะดำเนินการปรับปรุงตั้งแต่ชั้น 1 จนถึงชั้น 4 พร้อมๆ กันในเวลากลางคืนเท่านั้น และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จพร้อมเปิด ให้บริการได้ภายในวันที่ 31 พ.ค. 2559

เรื่อง	รายละเอียด
มูลค่าทรัพย์สินที่สอบทาน สำหรับโครงการ ศูนย์การค้าปิ่นเกล้า ภายหลังการปรับปรุง	4,368,000,000 บาท
วันที่สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	วันที่ 30 ธันวาคม 2558
ระยะเวลาที่ใช้ในการ คำนวณเพื่อหามูลค่าของ โครงการ	ประมาณ 9 ปี
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด
วิธีประเมินค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)

*** ผู้ลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินโครงการปรับปรุง และรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุง
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าให้ผู้ลงทุนทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทจัดการทุกไตรมาส ผู้
ถือหุ้นยังสามารถสอบถามเพิ่มเติมที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัทจัดการ โทร. 02-777-7777 กด 0 กด 6 ในระหว่างเวลา 8:30 – 17:00
น. ของทุกวันทำการ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ จท.11/590261

15 กรกฎาคม 2559

เรื่อง รายงานความคืบหน้าของโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ขอรายงานความคืบหน้าของโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าดังต่อไปนี้

เรื่อง	รายละเอียด	
พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า ("โครงการปรับปรุง")	พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง	ความคืบหน้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559
	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 1 สัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 85 ของ ชั้น G, 1, 2, 3 และ 4 : - การปรับปรุงจะทยอยดำเนินการบนพื้นที่ที่ไล่ส่วน โดยเริ่มจากชั้น G ขึ้นไปชั้นบน โดยแต่ละส่วนจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 6 เดือน โดยศูนย์การค้าจะเปิดดำเนินการตามปกติโดยพื้นที่ที่เปิดดำเนินการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงในปี 2558 ได้แก่ - พื้นที่ห้างสรรพสินค้า - พื้นที่เฟส 2 บริเวณที่อยู่ระหว่างที่ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงาน - พื้นที่ศูนย์การค้าชั้น 5 - 6 - พื้นที่อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A และ B	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 1 - งานปรับปรุงอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ 100% และเปิดให้บริการครบทุกชั้น ตั้งแต่วันที่ 4 ธ.ค. 2558 - งานปรับปรุง Façade แล้วเสร็จ 100%
	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 2 สัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 15 ของชั้น 1, 2, 3 และ 4 : พื้นที่เฟส 2 บริเวณที่อยู่ระหว่างที่ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงานการปรับปรุงจะเป็นการทยอยดำเนินการโดยไม่มีการปิดพื้นที่ให้เข้า	โครงการปรับปรุงเฟสที่ 2 แล้วเสร็จ 100% ตั้งแต่วันที่ 31 พ.ค. 2559
มูลค่าทรัพย์สินที่สอบทานสำหรับโครงการปรับปรุง	4,583,000,000 บาท	
วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วันที่ 30 มิถุนายน 2559	

เรื่อง	รายละเอียด
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าโครงการ	ประมาณ 8 ปี 6 เดือน
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
วิธีประเมินค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)

*** ผู้ลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับรายงานสอบทานมูลค่าจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ จท. 11/590433

15 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง แจ้งข้อมูลโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ("**บริษัทจัดการ**") ของกองทุนรวม
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("**กองทุนรวม**") ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ณ
วันที่ 15 พฤศจิกายน 2559 เกี่ยวกับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์
พอร์ต ("**โครงการปรับปรุง**") ดังนี้

โครงการปรับปรุง	รายละเอียด
เหตุผล และความจำเป็นของ การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	- โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ("โครงการ") ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนมหิตล ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - โครงการเริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วเป็นเวลาประมาณ 23 ปี และมีการทยอยปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุนในปี พ.ศ. 2556 - การปรับปรุงในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันตามสภาวะการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมค้าปลีกปัจจุบัน เช่น การปรับผังของโซนร้านค้า, การเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ในความต้องการของตลาดมาแทนที่โซนร้านค้าเดิม และเพื่อเสริมความแข็งแรงของโครงสร้างอาคารเพื่อป้องกันความเสียหายจากภัยแผ่นดินไหว - แผนการปรับปรุงภูมิทัศน์และปรับปรุงรูปแบบ Façade ภายในและภายนอกอาคาร ตกแต่งพื้นที่เช่าใหม่ (Re-Merchandising Mix) และงานปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางภายในศูนย์การค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า - ภายหลังการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์นี้ กองทุนรวมคาดว่าจะได้ประโยชน์จาก - การเพิ่มจำนวนผู้เช่ามาใช้บริการในโซนร้านค้าและเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ร้านค้าของผู้ใช้บริการ - เพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า และเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมให้สูงขึ้น

โครงการปรับปรุง	รายละเอียด	
พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง และระยะเวลาในการดำเนินการโครงการปรับปรุง	โครงการปรับปรุง (คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 10 ของศูนย์การค้า) เฟส 1 จัดเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่บริเวณชั้น 2 ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน (ตั้งแต่เดือน กันยายน 2559) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 13 ของโครงการปรับปรุง - การปรับปรุงจะดำเนินการปรับพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนบริเวณชั้น 2 เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ ที่มีการตกลงเช่าพื้นที่กับกองทุนรวม - เฟส 2 ปรับปรุงพื้นที่ชั้น G และชั้น 3 ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน (ตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2559 ถึงเดือนเมษายน 2560) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 87 ของโครงการปรับปรุง - การปรับปรุงจะทยอยดำเนินการโดยแบ่งพื้นที่เป็นส่วนๆ โดยเริ่มจากชั้น G โถงกลาง และโซนแฟชั่น พลัส ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน - การปรับปรุงฝั่งผู้เช่าบริเวณชั้น 3 เป็นโซนผู้เช่าประเภทธนาคารและการเงิน (Bank & Financial Tenants) ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน - ในระหว่างดำเนินการปรับปรุง ศูนย์การค้าในพื้นที่อื่นๆ ยังคงเปิดดำเนินการตามปกติ เฟส 3 ปรับปรุงและเสริมความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร รองรับกรณีการเกิดแผ่นดินไหว ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน (ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559 ถึงเดือนเมษายน 2560) - การปรับปรุงจะทยอยดำเนินการกับโครงสร้างอาคารทั้งภายนอกและภายในอาคาร ซึ่งศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการเป็นปกติ	
หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุน	บริษัทจัดการพิจารณามูลค่าการลงทุนจากสัญญาการให้เช่าพื้นที่ที่เกิดขึ้นจริงในปีแรกของการเปิดดำเนินงานร่วมกับประมาณการกระแสเงินสดของโครงการภายหลังปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจากรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด โครงการปรับปรุงในครั้งนี้จะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนสำหรับระยะเวลาลงทุนที่คงเหลือประมาณ 27 ปี 7 เดือน ที่เงินลงทุนประมาณ 141.96 ล้านบาท และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 9.5	
ที่มาของเงินลงทุน	เงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ ในวงเงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ/หรือ กำไรสะสมของกองทุนรวม	
มูลค่าทรัพย์สินที่สอบทานสำหรับโครงการปรับปรุง	<u>มูลค่ากรณีไม่มีโครงการปรับปรุง</u> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของโครงการประมาณ 27 ปี 7 เดือน)	10,992 ล้านบาท
	<u>มูลค่ากรณีมีโครงการปรับปรุง</u> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของโครงการประมาณ 27 ปี 7 เดือน)	11,005 ล้านบาท
ผู้สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	
วิธีสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	

** ผู้ลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับรายงานการสอบทานมูลค่าได้จาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินโครงการปรับปรุง และรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ให้ผู้ลงทุนทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทุนรวมทุกไตรมาส ผู้ถือหุ้นยังสามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัทจัดการ โทร. 02-777-7777 กด 0 กด 6 ในระหว่างเวลา 8.30 – 17.00 น. ของทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ จท. 11/590479

21 ธันวาคม 2559

เรื่อง แจ้งข้อมูลโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2559 เกี่ยวกับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ("โครงการปรับปรุง") ดังนี้

โครงการปรับปรุง	รายละเอียด
เหตุผล และความจำเป็นของการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	- โครงการเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 ("โครงการ") ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ - โครงการเริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วเป็นเวลาประมาณ 14 ปี ที่ผ่านมามีการทยอยปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง - การปรับปรุงในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันตามสภาวะการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมค้าปลีกปัจจุบัน ดังนี้ - การปรับผังของโซนร้านค้า - การแบ่งพื้นที่ว่างเพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยในอนาคต - การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและเพิ่มความพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า - การปรับปรุงภูมิทัศน์และรูปแบบ Façade ภายในและภายนอกอาคาร - ภายหลังการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์นี้ กองทุนรวมคาดว่าจะได้ประโยชน์จาก - การเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโซนร้านค้าและเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ร้านค้าของผู้ใช้บริการ - เพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในศูนย์การค้า และเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมให้สูงขึ้น
พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุง และระยะเวลาในการดำเนินการโครงการปรับปรุง	โครงการปรับปรุง (คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 25 ของศูนย์การค้า) เฟส 1 ปรับปรุงและแบ่งพื้นที่ผู้เช่าหลักที่ว่างอยู่เพื่อรองรับผู้เช่ารายย่อยในอนาคต ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน (ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน 2560) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 47 ของโครงการปรับปรุง - ชั้น G พื้นที่ประมาณ 7,750 ตารางเมตร - ชั้น 4 และ 5 พื้นที่ประมาณ 3,000 ตารางเมตร เฟส 2 ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน (ตั้งแต่เดือนมีนาคม ถึงเดือนสิงหาคม 2560) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 53 ของโครงการปรับปรุง - ชั้น G พื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร - ชั้น 3 พื้นที่ประมาณ 2,200 ตารางเมตร
หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุน	บริษัทจัดการพิจารณาการลงทุนจากประมาณการกระแสเงินสดของโครงการภายหลังปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ตามรายงานผลตอบแทนมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัท ทีเอสพี แวลูเอชัน จำกัด โครงการปรับปรุงในครั้งนี้จะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนสำหรับระยะเวลาลงทุนที่คงเหลือประมาณ 8 ปี 8 เดือน ที่เงินลงทุนประมาณ 236.50 ล้านบาท และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 11

โครงการปรับปรุง	รายละเอียด	
ที่มาของเงินลงทุน	เงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ ในวงเงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ/หรือ กำไรสะสมของกองทุนรวม	
มูลค่าทรัพย์สินที่สอบทาน สำหรับโครงการปรับปรุง	<u>มูลค่าทรัพย์สินมีโครงการปรับปรุง</u> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 (ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของโครงการประมาณ 8 ปี 8 เดือน)	6,713.00 ล้านบาท
	<u>มูลค่าทรัพย์สินมีโครงการปรับปรุง</u> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 (ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของโครงการประมาณ 8 ปี 8 เดือน)	6,757.00 ล้านบาท
ผู้สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	
วิธีสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	

**ผู้ลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับรายงานการสอบทานมูลค่าได้จาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินโครงการปรับปรุง และรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ให้ผู้ลงทุนทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทุนรวมทุกไตรมาส ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัทจัดการ โทร.02-777-7777 กด 0 กด 6 ในระหว่างเวลา 8.30 – 17.00 น. ของทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560: ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 26.69)	- ให้บริการงานที่เกี่ยวข้องกับกิจการนักลงทุนสัมพันธ์ของกองทุนรวม อาทิ การเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ โปร่งใส และรับความคิดเห็นจากนักลงทุนผู้หน่วยลงทุน นักวิเคราะห์ นักลงทุน - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการสาธารณูปโภคในอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า โดยได้เช่าพื้นที่ในอาคารดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ได้ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่กองทุนรวม ซึ่งการเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 โดยได้เช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 2 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุน

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
			รวมเรียกเก็บใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่า และค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุน รวมเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ประเภท เดียวกันรายอื่นๆ
3	บริษัท เซ็นทรัล พระราม 3 จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ สาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 3 โดยได้เช่าพื้นที่ใน โครงการดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียก เก็บใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ สาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้าโดยได้เช่าพื้นที่ใน โครงการดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บ ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ
4	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ สาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ตโดย ได้เช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวคิดเป็น ประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บ ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ
5	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
6	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- รับดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ - ชำระค่าเช่าและบริการให้กองทุนฯ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร
7	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัดโดยถือหุ้นเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายทะเบียนกองทุนฯ - ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 เพื่อให้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต) และเพื่อรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิม โดยมีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 1,874,562,500 บาท มีกำหนดจ่ายชำระคืนภายใน 12 ปีนับจากวันกู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-2 ถึง MLR-3 ต่อปี - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม - ให้บริการเงินฝากธนาคาร

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ Website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (Mall Management Strategy)

เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง การบริหารศูนย์การค้าจะมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า และความแข็งแกร่งทางการตลาด และการบริหารศูนย์การค้า เพื่อผลักดันให้เกิดการขายตัวทางธุรกิจในศูนย์การค้าและส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

ความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandizing Mix)

ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า

กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)

ดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดโดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ ผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าโดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาด และทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ ซึ่งดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

การบริหารและการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในศูนย์การค้าอย่างมีคุณภาพ (Quality and Services Excellence)

ดำเนินการพัฒนาบุคลากร และยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

กลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (Asset Enhancement Strategy)

มุ่งเน้นในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า

กลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม (Acquisition Growth Strategy)

กองทุนรวมมุ่งเน้นการแสวงหาโอกาสให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มผลตอบแทนการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่ และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้และ CPN ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นี้ให้กองทุนรวมทราบอย่างน้อย 9 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด โดย CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN เป็นผู้มีความควบคุม ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตอย่างไรก็ดีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะพิจารณาคูณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้งโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจจะพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

รายงานภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2559

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2559 มีสัญญาณการฟื้นตัวดีขึ้น โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเติบโต 3.2% ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ 0.2% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนเพิ่มขึ้นจากราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่เพิ่มขึ้น โดยภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2559 มีอัตราการเติบโต 2.6% ตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับผลมากรายได้ของเกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้น ราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้นหลังจากภาวะภัยแล้งเริ่มคลี่คลาย ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี รัฐบาลได้เร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ และทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ อาทิ การต่ออายุมาตรการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงเทศกาลสงกรานต์ ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนทยอยฟื้นตัวและปรับตัวดีขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอยในช่วงปลายปี ทั้งการเพิ่มเติมการลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรการ “ช้อปช่วยชาติ” ส่งผลให้ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี 2559 โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายของปีขยายตัวเป็นบวก

สำหรับปี 2559 พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 2.1 แสนตารางเมตร ถูกเพิ่มเข้าสู่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 7.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 1.8% และไตรมาสเดียวของปีก่อน 3.2% พื้นที่ๆ เพิ่มขึ้นมาจากศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในปี 2559 ได้แก่ ศูนย์การค้า ไชว ดีซี ซึ่งตั้งอยู่บริเวณพระราม 9 มีพื้นที่ประมาณ 2.27 แสนตารางเมตร ทั้งนี้อุปทาน

พื้นที่เช่าใหม่ในปี 2559 เกิดจากการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่ และขยายสาขาไปยังต่างจังหวัด แต่อุปทานการปล่อยเช่าพื้นที่ก็ยังคงต่ำกว่าในปี 2557 และ 2558 ประมาณ 3.8 และ 5.0 แสนตารางเมตรตามลำดับ โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยระบุว่า ศูนย์การค้าใหม่ๆ ที่เปิดให้บริการจะพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่รวมบริการและร้านค้าที่สามารถรองรับคนทุกเพศทุกวัยไว้ในพื้นที่เดียวกันขนาดพื้นที่จึงใหญ่มาก คอมมูนิตีมอลล์มีพื้นที่รวมมากเป็นลำดับที่สองเพราะการขยายตัวที่มากอย่างเห็นได้ชัดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาจนมีพื้นที่รวมมากกว่าซูเปอร์สโตร์ มอลล์ ที่มีโครงการใหม่เพิ่มขึ้นน้อยลง

โดยศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดค้าปลีก มีพื้นที่รวมประมาณ 4.5 ล้านตารางเมตร ตามด้วยห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต 1.3 ล้านตารางเมตรและศูนย์การค้าขนาดย่อม หรือคอมมูนิตีมอลล์ 1 ล้านตารางเมตรรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) อยู่ที่ 93.1% โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในตลาด ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราการเช่า (Take-up Rate) ของอุตสาหกรรมค้าปลีกในไตรมาส 4 ปี 2559 สูงถึงประมาณร้อยละ 94.52 เทียบกับอุปทานที่เพิ่มเข้ามาในช่วงเดียวกัน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 6.9 ล้านตารางเมตร โดยแบ่งเป็นในพื้นที่เขตเมืองร้อยละ 93.34 หรือประมาณ 1.4 ล้านตารางเมตร ในพื้นที่เขตเมืองรอบนอกร้อยละ 95.24 หรือประมาณ 2.0 ล้านตารางเมตร และในพื้นที่เขตชานเมือง มีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 94.60 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 3.5 ล้านตารางเมตร ดังแสดงรายละเอียดในแผนภาพแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครด้านล่าง

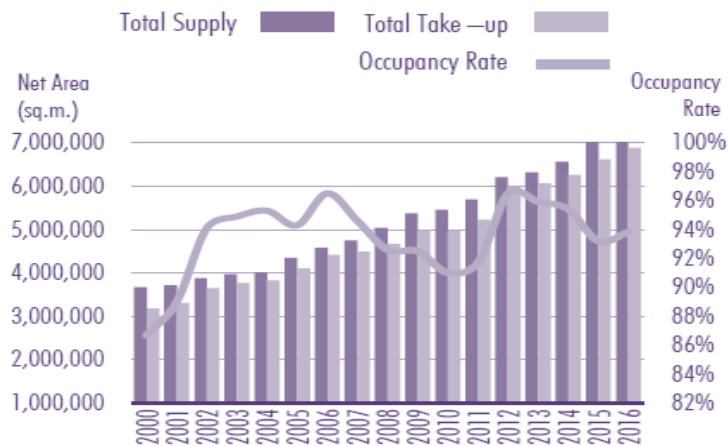
แผนภาพแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 4 ปี 2559

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	7.3 million	1.5 million	2.1 million	3.7 million
Total Take-up	6.9 million	1.4 million	2 million	3.5 million
Total Vacancy	0.49 million	0.1 million	0.17 million	0.17 million
% Vacant	6.2%	7.4%	7.9%	4.2%

ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์ดี เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

สำหรับโครงการค้าปลีกใหม่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 1 – 3 ปีข้างหน้าส่วนใหญ่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่อยู่ชานเมือง หรือว่าเมืองชั้นนอกในขณะที่คอมมูนิตีมอลล์ลดลง โดยมีพื้นที่ค้าปลีกอีกมากกว่า 7.2 แสนตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปีพ.ศ.2560 – 2561 ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกที่มีรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลากหลายมีความพยายามในการขยายหรือเพิ่มจำนวนสาขาโครงการค้าปลีกของตนเองในทุกรูปแบบโดยเฉพาะในกลุ่มของพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อโดยรูปแบบที่เป็นที่นิยมในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะได้รับความนิยมต่อไปคือซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็กและร้านสะดวกซื้อในศูนย์บริการน้ำมันเพื่อรองรับกำลังซื้อของคนที่เดินทางและคนในชุมชนโดยรอบโดยสังเกตได้จากแต่ละผู้ให้บริการปั้มน้ำมันจะมีพันธมิตรหรือว่าร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกในการเปิดซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็กหรือร้านสะดวกซื้อในศูนย์บริการน้ำมันของตนเอง

แผนภาพแสดงอุปทานการปล่อยเช่า, ปริมาณการเช่าพื้นที่ค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกใน กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 4 ปี 2559



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์ซี เอชแอล (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

ในส่วนของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทุกพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 ไม่แตกต่างจากไตรมาสก่อนของปีเดียวกัน อย่างไรก็ตามโครงการใหม่ที่เปิดบริการในปี 2558 นั้น พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงกว่าโครงการที่เปิดบริการในพื้นที่เดียวกัน รวมถึงโครงการศูนย์การค้าที่อยู่บริเวณในเมือง โดยเฉพาะศูนย์การค้าซึ่งอยู่บริเวณแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งจะมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอัตราที่สูง ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2560 อาจจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 3 – 5% ซึ่งแบนด์ซินค้าต่างประเทศและแบนด์ซินค้าของไทยจะเพิ่มขึ้นจากการขยายสาขาไปทั่วประเทศตามภาวะกำลังซื้อของคนไทย อย่างไรก็ตามยังคงต่ำกว่าความคาดหวังของรัฐบาลโดยเฉพาะกลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลางในช่วงปีดังกล่าวร้านอาหารในศูนย์การค้าจึงมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

แต่ปัจจุบันเจ้าของโครงการค้าปลีกมุ่งไปที่การจัดการด้าน Place making และกรุงเทพมหานครยังคงกลายเป็นเมืองที่โดดเด่นเรื่องอาหาร เจ้าของโครงการค้าปลีกจะยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างโครงการให้เป็นจุดหมายปลายทางสำหรับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ (Place making) ซึ่งเป็นประสบการณ์ที่การซื้อขายออนไลน์ไม่สามารถให้ได้ การแข่งขันจะมีความรุนแรงมากขึ้นและโครงการที่มีความเข้มแข็งมากที่สุดในแต่ละพื้นที่เท่านั้นที่จะสามารถเติบโตต่อไปได้ การขยายตัวของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีส่วนอย่างมากในการสนับสนุนในเรื่องนี้จากการที่กรุงเทพมหานครสร้างชื่อเสียงในฐานะเมืองที่มีความโดดเด่นเรื่องอาหารควบคู่ไปกับการเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกระดับโลกด้วย อย่างเช่นร้านอาหารชั้นนำที่ติดอันดับ ‘50 ร้านอาหารที่ดีที่สุดในโลกประจำปี 2559

สำหรับสถานะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่ใช้สอยของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกรวดเร็ว อีกทั้งการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) และร้าน DRIVE-THRU (Drive Through) ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าลดลง ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและ

ห้างสรรพสินค้า ในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพแสดงค่าเฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 4 ปี 2559



ที่มา: บริษัท คอลลิเออร์สอินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

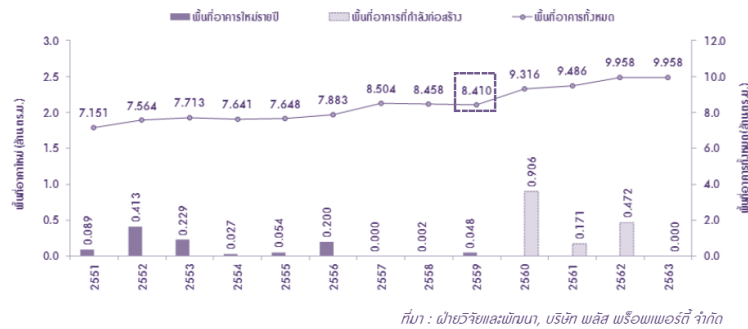
รายงานภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ปี 2559

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี 2559 ที่ผ่านมามีอัตราการเช่าพื้นที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จะพบว่าในช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 อัตราการเช่ารวมเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดย ณ สิ้นปี อัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งอุตสาหกรรมปีต่ออยู่ที่ร้อยละ 92 ในขณะที่อุปทานด้านพื้นที่ให้เช่า ลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 8.41 ล้านตารางเมตร โดยรายละเอียดอุปทานปัจจุบันและอุปทานสำนักงานให้เช่าในอนาคต อัตราการเช่าเฉลี่ยและราคาเช่าเฉลี่ยแบ่งตามเกรดของอาคารเป็นดังนี้

อุปทานอาคารสำนักงาน

อุปทานโดยรวมสำหรับอาคารสำนักงานในช่วงปี 2559 ที่ผ่านมา โดยเฉพาะช่วงครึ่งปีหลัง อุปทานพื้นที่เช่าโดยรวมลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 8.41 ล้านตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางแห่งมีการปิดปรับปรุงอาคาร และมีการนำพื้นที่บางส่วนกลับไปใช้ประโยชน์เองโดยเจ้าของอาคาร ในขณะที่พื้นที่สำนักงานให้เช่าที่เพิ่มเข้ามาในอุตสาหกรรมมีเพียงโครงการใหม่ในพื้นที่พระราม 4 - รัชดาภิเษก เช่น โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ทำให้มีอุปทานในไตรมาส 4 ปี 2559 เพิ่มขึ้นประมาณ 48,000 ตารางเมตร ดังแสดงในแผนภาพด้านล่าง

แผนภาพแสดงจำนวนพื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงาน กรุงเทพมหานคร

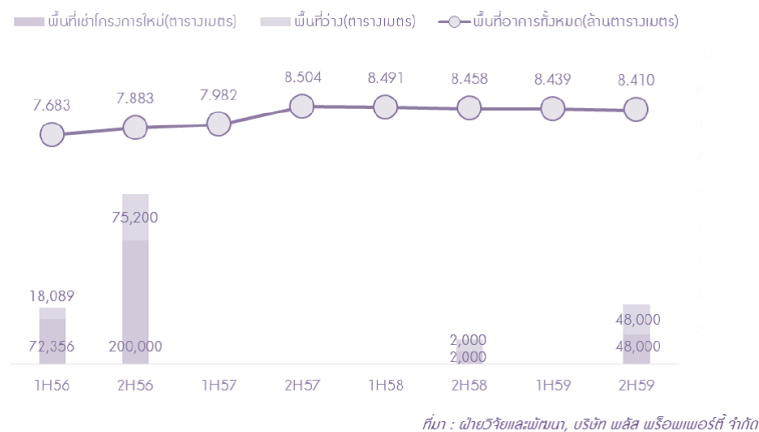


และจากแผนภาพข้างต้นจะเห็นว่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเข้าสู่อุตสาหกรรมหรือเป็นอุปทานส่วนเพิ่มที่จะเข้ามาในช่วง 3 – 4 ปี จะมีเข้ามาอีกประมาณ 1.55 ล้านตารางเมตร โดยปัจจุบันโครงการสำนักงานให้เช่าข้างต้นอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปี 2560 ถึง 2562 ประมาณ 0.91, 0.17 และ 0.47 ล้านตารางเมตร ตามลำดับ

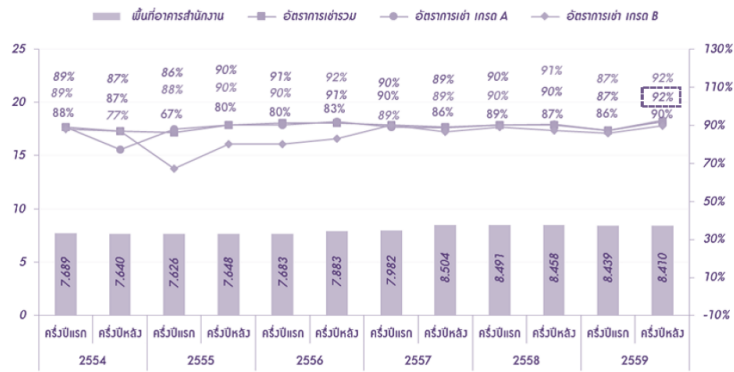
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน

สำหรับพิจารณาในแง่ของอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 มาปิดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 โดยอาคารเกรดเอมีอัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 1 จากร้อยละ 91 มาปิดที่ร้อยละ 92 ณ สิ้นปี 2559 ในขณะที่อาคารเกรดบี มีการเติบโตของอัตราการเช่าที่มากถึงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 90 เป็นผลมาจากอาคารสำนักงานเกรดเอแห่งใหม่มีผู้เช่าพื้นที่แล้วเต็มจำนวน และกลุ่มบริษัทขนาดเล็กได้ขยายกิจการโดยการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีเพิ่มสูงขึ้น ดังแสดงในแผนภาพอัตราการเช่ารวมเฉลี่ยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครด้านล่าง

แผนภาพแสดงอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าตั้งแต่ปี 2556 - 2559



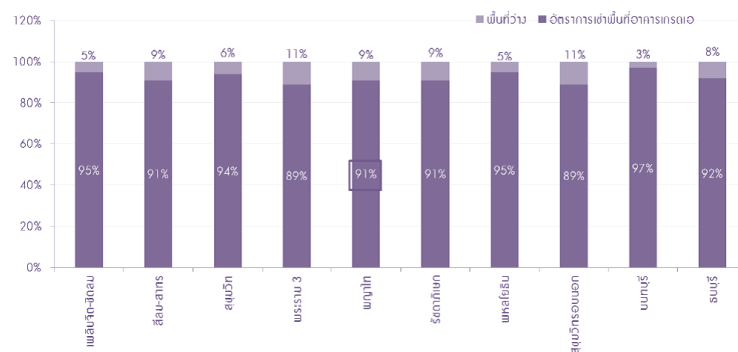
แผนภาพแสดงอัตราการเช่ารวมเฉลี่ยทุกพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท แพลส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

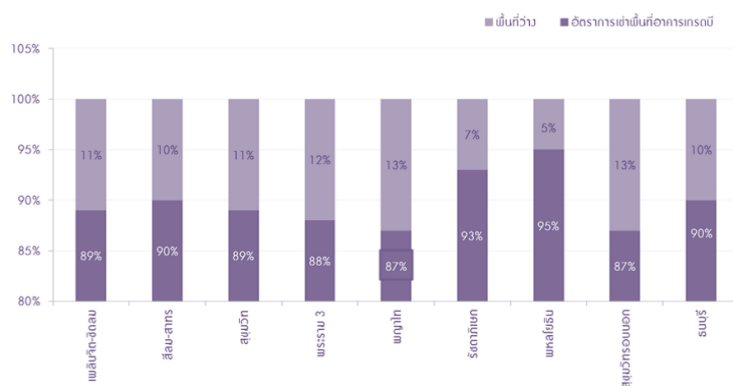
หากพิจารณาอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในแง่พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร พื้นที่สำนักงานให้เกรดเอ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ร้อยละ 89 ถึงร้อยละ 97 ซึ่งในเขตที่มีอัตราการเช่าสูงที่สุดจะเป็น เขตถนนพหลโยธิน นอกเขต CBD และรองลงมาจะเป็นพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม และพหลโยธินตามลำดับ และสำหรับพื้นที่สำนักงานให้ เกรดบี มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ร้อยละ 87 ถึงร้อยละ 95 และในพื้นที่ที่มีอัตราเช่าสูงสุดสำหรับออฟฟิศเกรด บีจะเป็นพื้นที่พหลโยธิน โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 95 รองลงมาเป็นพื้นที่ รัชดาภิเษก สีลม-สาทร และ รัตนบุรีตามลำดับ ซึ่งรายละเอียดจะเป็นไปตามแผนภาพดังแสดง

แผนภาพแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยและอัตราพื้นที่ว่างแบ่งตามพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร (สำนักงานเกรด เอ)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท แพลส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยและอัตราพื้นที่ว่างแบ่งตามพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร
(สำนักงานเกรด บี)



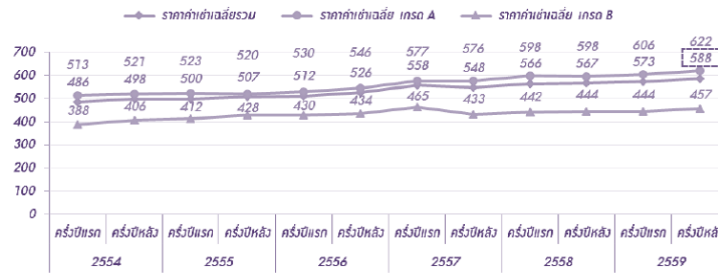
ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท พอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

สำหรับราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานให้เช่าเฉลี่ยทุกเกรดในช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 ที่ผ่านมา เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ราคาค่าเช่าต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 หรือประมาณ 21 บาท/ตารางเมตร/เดือน มาปียู่ที่ประมาณ 588 บาท/ตารางเมตร โดยพื้นที่สุขุมวิทที่เปิดตัวใหม่จะมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงถึง 820 บาท/ตารางเมตร/เดือน และถ้ามองในแง่เกรดของอาคาร อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ จะมีการปรับตัวของราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้ราคาค่าเช่าเฉลี่ยปิดที่ 622 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในขณะที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบี ปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 457 บาท/ตารางเมตร/เดือน ดังแสดงในแผนภาพด้านล่าง

กรณีใช้พื้นที่เป็นเกณฑ์ ราคาค่าเช่าสำนักงานในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม จะมีค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่ 847 บาท/ตารางเมตร/เดือน รองลงมาคือพื้นที่สีลม-สาทร, สุขุมวิท, พญาไท, พหลโยธิน และนนทบุรี โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยเป็น 736, 686, 679, 617, 553 และ 508 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยรายละเอียดจะเป็นดังแผนภาพแสดงราคาค่าเช่ารวมเฉลี่ย

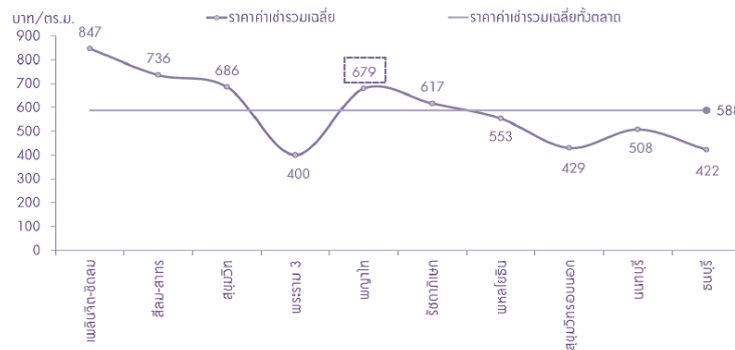
แผนภาพแสดงราคาเช่ารวมเฉลี่ยทุกพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

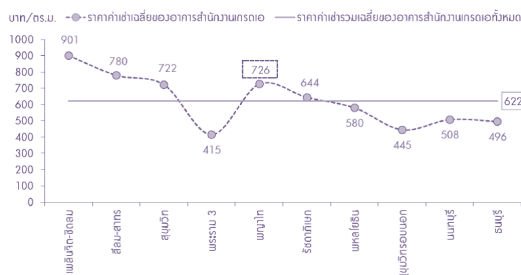
หากพิจารณาโดยใช้คุณภาพของอาคารเป็นเกณฑ์ ซึ่งแบ่งเป็นเกรดเอ และเกรดบี รายละเอียดราคาเช่ารายพื้นที่และราคาเช่าเฉลี่ยจะเป็นดังแผนภาพแสดงราคาเช่าแบ่งตามคุณภาพของอาคารดังแสดง

แผนภาพแสดงราคาเช่ารวมเฉลี่ยแบ่งพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร



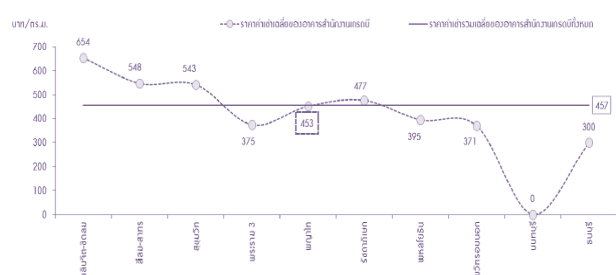
ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพแสดงราคาเช่าเฉลี่ย(สำนักงานเกรดเอ)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพแสดงราคาเช่าเฉลี่ย(สำนักงานเกรดบี)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา, บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนการตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ และมีได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดย บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และสำนักงานรายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การกำหนดผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หากบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการชำระหนี้จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างระยะเวลาการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการรวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้ออัตราดอกเบี้ยอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยอสังหาริมทรัพย์และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทยและหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวมตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปโภค) และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการ

จัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้
คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์
ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอก
เลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม
แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการ
กระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้
เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญา
ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วคู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหาย
ตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการ
ยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถ
คาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะ
ได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจ
ของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่
สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ
ผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

**4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของ กองทุนรวมอาจ
แตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้**

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่นการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของ
กองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความ
ไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การลดลงของการครอบครองพื้นที่ และ
อัตราค่าเช่าที่ลดลง การผิดสัญญาการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจ
ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามได้มีการวิเคราะห์ความ
อ่อนไหวของประมาณการดังกล่าวประจำงวด 1 เมษายน พ.ศ.2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
เพื่อศึกษาผลกระทบจากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ และ
อัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่มีต่อเงินปันผลต่อหน่วย ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า เงินปันผลต่อ
หน่วยที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case) แตกต่างจากเงินปันผลต่อหน่วย
ที่ผู้หน่วยจะได้รับในกรณีฐาน (Base Case) น้อยกว่าร้อยละ 5.0 ซึ่งน่าจะถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่
ยอมรับได้ ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากภาคผนวก ค: รายงานการวิเคราะห์
ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

**5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจ
ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ บริษัท เซ็นทรัล
พัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ

ลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการที่กองทุนเข้าลงทุน ตามที่เปิดเผยในโครงการ

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และสำนักงานที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานแห่งใด นอกจากนี้ ทางกองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ให้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้ บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) สร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดตามโครงการที่ได้เปิดเผยไว้แล้ว ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทุนสามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จัดการประชุม (Convention Centre) พื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซม ตกต่าง พื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว

6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

7) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัย มหาภาคอื่นๆ**

ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายในศูนย์การค้า หรือปริมาณความต้องการพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้

2) **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้า**

ศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงศูนย์การค้าให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในศูนย์การค้า หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 10 - 15 ปี และโดยทั่วไปศูนย์การค้าจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนใหญ่ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง เว้นแต่ หากพิจารณาว่าการปิดศูนย์การค้าเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วนใหญ่

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท เซ็นทรัล

พัฒนา จำกัด (มหาชน)) จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และ ลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ความทันสมัย และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของศูนย์การค้า และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว

3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าได้ นอกจากนี้ การทำสัญญาเช่าทุกสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 - 6 เดือน ซึ่งสามารถใช้นำมาชดเชยเป็นรายได้ของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้นๆ ได้

4) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

การมีผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า เช่น การมีห้างสรรพสินค้า หรือโรงพยาบาลการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลงและปริมาณผู้ซื้อสินค้าและใช้บริการลดน้อยลง และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่นๆ และรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าด้วย

5) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)

ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้าซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนลูกค้าที่มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการในศูนย์การค้าหากศูนย์การค้าไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้าหรือภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ดังนั้นศูนย์การค้าที่จะประสบความสำเร็จในระยะยาว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีความเข้าใจในเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิตและการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจศูนย์การค้าและตลาดค้าปลีกเป็นอย่างดี และต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้าให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

6) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

(ค) **ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน**

1) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีภาระผูกพัน ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

2) **ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน**

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน เช่น การลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ที่เป็นส่วนของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และ/หรือห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ทำให้กองทุนรวมไม่ได้เป็นผู้จัดหาประกันภัยรวมถึงใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในพื้นที่

ดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีเกิดความเสียหายแก่ส่วนของห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ความเสียหายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่ การให้บริการของกองทุนรวมได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ ถึงแม้กองทุนรวมจะได้จัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะแต่ความเสียหายที่กระทบกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่อาจจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานรากตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่มีการ

ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลการต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

- ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับกองทุนรวมได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2549 กองทุนรวมยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้ตกลงกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน (โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่กองทุนรวมทุกๆ เดือน
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินการให้หลักประกันที่กองทุนยอมรับได้เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงต่ำ โดยจะมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเท่านั้น
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะรักษาสัดส่วนทางการเงินในระดับที่กองทุนรวมยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่างๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถรักษาสัดส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด หรือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะต้องวางเงินประกันหรือ

จำนวนตราสารที่กองทุนรวมเห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะถูกยกเลิกเมื่อกองทุนได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่กองทุนรวมยอมรับได้มาทดแทน

- ข) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด โดยกำหนดให้กองทุนรวมสามารถเช่าสวมสิทธิตาม สัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดย กำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องไปขังสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม กองทุนรวมก็ ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคารจากบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) และสามารถใช้อำนาจจากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมไม่หรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่

- 6) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ใน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและไม่ได้ให้สิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุน รวม ทั้งนี้ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาจจะดำเนินการขายหรือให้เช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ดังกล่าว แก่ผู้หนึ่งผู้ใดโดยกองทุนรวมไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ การบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้

7) ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมจะทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด นั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าวบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตามแต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ไม่สามารถให้กองทุนรวมใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถให้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

8) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและมีซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ อยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย

(bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

10) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ซึ่งปัจจัยต่างๆเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

12) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

13) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัย

ธรรมชาติ สภาพะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่คาดการณ์

14) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

กองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นตามประมาณการ

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ทำการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมประเภทต่างๆ โดยได้มีการพิจารณาให้มีความเพียงพอและเหมาะสมตาม ลักษณะของการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และลักษณะของการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่พึงกระทำ นอกจากนั้นเงินที่ได้จากการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเช่ามีหน้าที่ต้องนำไปใช้ซ่อมแซมความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสภาพที่สามารถส่งคืนให้แก่ผู้เช่าได้ตามสภาพเดิม

15) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความขัดแย้งทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการกิจการ สภาพะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และการเติบโตของกองทุนรวม

16) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

17) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรรมวิธีประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

18) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุนหรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

19) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่า

ดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วน

20) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

21) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

22) ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

จากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557

แต่ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าวโดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

แจ้งแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

จท.11-590396

7 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง แจ้งแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)

เขียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ ตารางรายละเอียดกองทุนรวมที่ขอแก้ไขกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ขอแจ้งให้ทราบว่า เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 บริษัทจัดการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 12.การย้ายที่ทำการผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ข้อ 33.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ เรื่อง สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ

ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการในเรื่องดังกล่าว มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัทจัดการ โทร 0 2777 7777 กด 0 กด 6 ในระหว่างเวลา 08.30 น. – 17.00 น. ของทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

รายละเอียดกองทุนรวมที่ขอแก้ไข กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท				
ข้อที่	เรื่อง	รายละเอียดโครงการเดิม	รายละเอียดโครงการที่แก้ไข	หมายเหตุ
12.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2470-3200-1 โทรสาร 0-2470-1996-7	ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 18 33/4 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ ราม่า ไนน์ (ทาวเวอร์ เอ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2470-3200-1 โทรสาร 0-2470-1996-7	เพื่อปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน
33.5	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	สิทธิประโยชน์อื่นๆ <u>สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน</u> ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะรับจดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ผู้รับจำหน่ายเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น	สิทธิประโยชน์อื่นๆ <u>สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน</u> ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	เพื่อลดข้อจำกัดในการจำหน่ายหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้น

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริหารจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
KASIKORNTHAI



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท ซึ่งจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท เหมาะสมตามสมควร แห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวสุภาวดี เมธวาราการ)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาวสุทษิรวรรณ สุวัฒน์กุล)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 13 มกราคม 2560

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก

หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนฯ เป็นผู้ออก

I. ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนโครงการปัจจุบัน 22,124,767,000 บาท

จำนวนเงินลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก 10,915,000,000 บาท

จำนวนเงินลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 16,363,267,000 บาท

จำนวนเงินลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 22,124,767,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน หน่วยละ 10.00 บาท

จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน 2,212,476,700 หน่วย

จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก 1,091,500,000 หน่วย

จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 1,636,326,700 หน่วย

จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 2,212,476,700 หน่วย

ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือ

ราคาของหน่วยลงทุน

ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายวันแรก 10.00 บาทต่อหน่วย

ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 8.90 บาทต่อหน่วย

ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 15.00 บาทต่อหน่วย

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน 22,124,767,000 บาท

II. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 19.50 บาทต่อหน่วย

มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 43,143,295,650 บาท

มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยในปี 2559 27,990,000 บาท/วัน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 13.5561 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน: XD

(1) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 25 รายแรก

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2	ธนาคารออมสิน	68,004,833	3.07
3	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	49,952,510	2.26
4	MRS.ARUNEE CHAN	48,770,200	2.20
5	บริษัทกรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,367,952	1.69
6	GIC PRIVATE LIMITED	37,304,437	1.69
7	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,200,020	1.55
8	บริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,491,100	1.51
9	HSBC BANK PLC-HSBC INSTITUTIONAL TST SVS(IRE) LTD FIRST STATE GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FIRST STATE ASIAN EQU	33,261,756	1.50
10	กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	30,601,100	1.38
11	AIA Company Limited- AIA D-PLUS	27,420,802	1.24
12	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-S.APBG CLIENTS SG	25,600,000	1.16
13	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ฟันด์	23,211,601	1.05
14	MORGAN STANLEY&CO. INTERNATIONAL PLC	20,500,000	0.93
15	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิไวเดนด ฟันด์	19,451,307	0.88
16	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES)LIMITED	19,129,235	0.86
17	บริษัทเอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,316,100	0.83
18	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,000,000	0.81
19	กองทุนเปิดแอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	17,088,100	0.77
20	HSBC BANK PLC-SCHRODER ORIENTAL INCOME FUND LIMITED	16,004,009	0.72
21	กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	14,434,738	0.65
22	บริษัทอาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,488,697	0.61
23	กองทุนเปิดธนาชาติพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิล	12,980,800	0.59
24	มหาวิทยาลัยมหิดล	12,871,976	0.58
25	บริษัททิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,627,200	0.57

(2) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69

(3) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
	ไม่มี		

ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	11 ส.ค. - 31 ธ.ค. 2548	0.2908	6 มี.ค. 2549
2	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2549	0.1886	15 มิ.ย. 2549
3	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2549	0.2058	13 ก.ย. 2549
4	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2549	0.1988	6 ธ.ค. 2549
5	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2549	0.1880	30 มี.ค. 2550
6	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2550	0.2044	18 มิ.ย. 2550
7	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2550	0.2103	18 ก.ย. 2550
8	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2550	0.2019	14 ธ.ค. 2550
9	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2550	0.2064	31 มี.ค. 2551
10	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2551	0.2164	17 มิ.ย. 2551
11	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2551	0.2155	15 ก.ย. 2551
12	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2551	0.2238	16 ธ.ค. 2551
13	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2551	0.2159	30 มี.ค. 2552
14	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2552	0.2294	15 มิ.ย. 2552
15	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2552	0.2239	11 ก.ย. 2552
16	1 ก.ค. - 31 ต.ค. 2552	0.3046	15 ธ.ค. 2552
17	1 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2552	0.1622	15 มี.ค. 2553
18	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2553	0.2450	14 มิ.ย. 2553
19	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2553	0.2435	13 ก.ย. 2553
20	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2553	0.2478	14 ธ.ค. 2553
21	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2553	0.2547	18 มี.ค. 2554
22	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2554	0.2517	15 มิ.ย. 2554
23	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2554	0.2569	13 ก.ย. 2554
24	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	0.2644	14 ธ.ค. 2554
25	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	0.2500	13 มี.ค. 2555

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
26	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	0.2723	31 พ.ค. 2555
27	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	0.2823	31 ส.ค. 2555
28	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	0.2863	16 พ.ย. 2555
29	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	0.2880	14 ก.พ. 2556
30	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	0.2949	22 พ.ค. 2556
31	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	0.3167	15 ส.ค. 2556
32	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	0.3167	15 พ.ย. 2556
33	1 ต.ค. - 15 ธ.ค. 2556	0.3000	15 ม.ค. 2557
34	16 ธ.ค. 2556 - 31 มี.ค. 2557	0.3600	7 พ.ค. 2557
35	1 เม.ย. - 15 เม.ย. 2557	0.0500	10 มิ.ย. 2557
36	16 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	0.2730	28 ส.ค. 2557
37	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	0.3230	26 พ.ย. 2557
38	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2557	0.3200	20 ก.พ. 2558
39	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2558	0.3031	25-พ.ค. 2558
40	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2558	0.2500	21-ส.ค. 2558
41	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2558	0.2245	23-พ.ย. 2558
42	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2558	0.2305	23-ก.พ. 2559
43	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2559	0.2788	24-พ.ค. 2559
44	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2559	0.2710	23-ส.ค. 2559
45	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2559	0.3100	28-พ.ย. 2559
46	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2559	0.2930	23-ก.พ. 2560
รวม		11.5448	

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

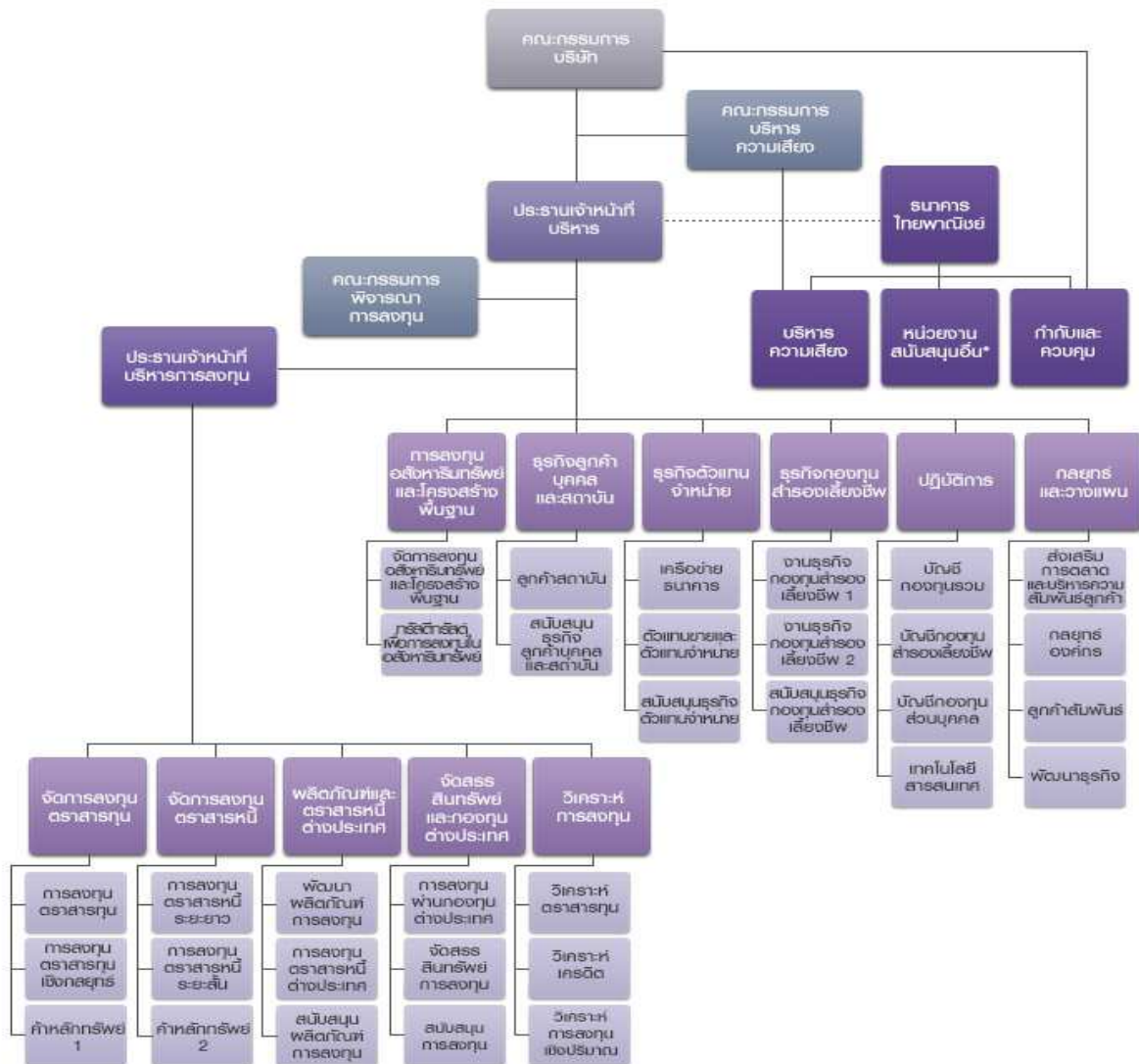
I. ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

II. โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ100) ไม่ส่งผลต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเปิดเสรีเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างองค์กร



* รวม บัญชีและการเงิน, เทคโนโลยีสารสนเทศ, ทรัพยากรบุคคล, ฝ่ายบริการกลาง, สื่อสารองค์กร, แผนกการคณะกรรมการ, กฎหมาย

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน และระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กลุ่มกำกับและควบคุม (Compliance) และตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัท และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัท เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1) นายอนุชา เหล่าขวัญสถิตย์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์ | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3) นางสาวศรัณยา เวชากุล | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 4) นางสาวเฮเลน นอร์ราห์ ไรอัน | กรรมการ |
| 5) ดร.สุทธภา อมรวิวัฒน์ | กรรมการ |
| 6) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ | กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการ |
| 7) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |

รายชื่อผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย | กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน |
| 3) นางสาวพินแก้ว ทรายแก้ว | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ |
| 4) นางปิ่นสุดา ภูวิภาดารวรรณ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน |
| 5) นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ |
| 6) นางสาวจรรุภัทร ทองลงยา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน |
| 7) นายอาชวิณ อัสวโกดิน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มผลิตภัณฑ์และตราสารหนี้ต่างประเทศ |
| 8) นายยุทธพล วิทย์พานิชกร | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้ |
| 9) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 10) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 11) นางสาวสมใจ ใจจน์เลิศจรรยา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน |
| 12) นางสาวอมรมาลย์ อัมพรพิสิฐ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย |
| 13) นางสาววิรัช ลพานุกรม | ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน |

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1) นางสาวเฮเลน นอร์ราห์ ไรอัน | ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่อาวุโส บริหารความเสี่ยงด้านตลาดและการดำเนินงาน กลุ่มบริหารความเสี่ยง |
| 2) นายสมิทธิ์ พนมยงค์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3) นายกิริติศ อารมย์ดี | ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายบริหารความเสี่ยงสินเชื่อ |
| 4) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย | กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน |
| 5) นายกฤษฎา สุขทิศ | ผู้จัดการบริหารความเสี่ยง SCBAM กลุ่มบริหารความเสี่ยง |
| 6) นางปิยะวดี ฉลาดกิจศิริกุล | ผู้จัดการทีมบริหารความเสี่ยง SCBAM กลุ่มบริหารความเสี่ยง |
| 7) นายอาชวิน อัครโกสิน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มผลิตภัณฑ์และตราสารหนี้ต่างประเทศ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- 1) นายสมิทธิ์ พนมยงค์
- 2) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม
- 3) นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตน์ธาดา
- 4) นางสาวอรอนงค์ ชัยธง
- 5) นางสาวพริษา วรรณศิริ

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- 1) นายยุทธพล วิทยพานิชกร
- 2) นางสาวนันท์รัตน์ ยอดยิ่ง
- 3) นางธรรดาริ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- 4) นางสาวนาพาพรรณ ลาภวรกิจชัย
- 5) นางสาววรารัตน์ จันทรีชื่น
- 6) นายรุ่งโรจน์ เสกสรรค์วิริยะ
- 7) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร
- 8) นายเอกลักษณ์ กระแสเคียร

iii. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวม

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้

ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริหารจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จินกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (4) ในกรณีที่บริหารจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริหารจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริหารจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (11) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบถามการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม
 - (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

- (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ หนึ่งใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบถามมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบอนุญาตหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่

คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขาย รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วย หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้ผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลา

ตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ใด หนึ่ง หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีรวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

(3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

I. ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงานดิออฟฟิศแอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-667-5555
โทรสาร	02-264-5593

II. รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารทรัพย์สิน

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

1)	นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2)	นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ
3)	นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการอิสระ
4)	นางโชติกา สวณานนท์	กรรมการอิสระ
5)	นายวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์	กรรมการอิสระ
6)	นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7)	นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8)	นายสุทธศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9)	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10)	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ
11)	นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
12)	นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ

รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ | รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ |
| 2) นางสาวนารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง |
| 3) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ | รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ |
| 4) ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด |
| 5) นางนภยา จิราธิวัฒน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่ |
| 6) นางปณิดา สุขศรีตากุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน |
| 7) พันตรีณฤต รัตนพิเชษฐชัย | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาโครงการ 1 |
| 8) เรืออากาศเอกเกร์ เดชชัย | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาโครงการพิเศษ |
| 9) นางรัตนา อุนนตการุณ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายขาย |
| 10) นายชนวัฒน์ เชื้อวัฒนะสกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

ผู้ดูแลผลประโยชน์

I. ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้บริหารทรัพย์สิน

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ รามา ไนน์ (ทาวเวอร์ เอ) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2470-3201
โทรสาร	0-2470-1996-7

II. สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2470-3201
โทรสาร	0-2470-1996-7

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตหรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

III. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- ก) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

- ข) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- ค) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- ง) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (1) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองตราสารสิทธิจากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารสิทธิแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสารสิทธิจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- จ) บันทึกสภาพของตราสารสิทธิที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิของตราสารสิทธิ
- ฉ) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารสิทธิของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- ช) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารสิทธิหรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- ซ) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายตราสารสิทธิ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ฌ) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- ฎ) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- ฎ) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- ฏ) มีสิทธิ หน้า ที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- ฐ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนฯ ณ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. กรรมการในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการจำนวน 1 ท่าน ได้แก่
 - นายสมิทธิ์ พนมยงค์
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
2. กรรมการผู้มีความสมบัติครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการกำหนดและได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดจำนวน 1 ท่าน ได้แก่
 - นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
 - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง
 - บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของคณะกรรมการลงทุน

- ก) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนฯ ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนฯ
- ข) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของกองทุนฯ ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ
- ค) พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนฯ ตามที่ผู้ดูแลทรัพย์สินนำเสนอแก่กองทุนฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนฯ
- ง) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนฯ นำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนฯ นำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จ) กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนฯ ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ หรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุนฯ รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน

เป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

- ฉ) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนฯ
- ช) พิจารณานุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนฯ ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
- ฌ) กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนฯ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
- ฉ) ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนฯ
- ญ) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนฯ และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ฎ) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 50-51 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000
โทรสาร	0-2677-2222

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม) สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์ ที่มบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2256-2323-8

โทรศัพท์ 0-2256-2405-6

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
ที่อยู่ 121/101 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 37 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2642-2712-14, 0-2641-3631-35
โทรศัพท์ 0-2642-2711

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

ข้อมูลประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ ของบริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

การจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา กองทุนรวมฯ บริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุน ไม่ถูกลงโทษ และการเปรียบเทียบปรับ

อย่างไรก็ดีผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่อยู่เว็บไซต์ดังแสดง

http://capital.sec.or.th/webapp/enforce/finequerythai_p2.php?cmbdoc_id=all&cmbref_no=5&query_type=M&txtSection=&txtStartDate=&txtEndDate=&txtMeet_no=&txtMeet_yy=&txtFine_no=&txtFine_yy=&txtOffender_name=&txttother=&content_id=5

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของ บริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

2. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของคณะกรรมการลงทุน

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุน ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนฯ
2. พิจารณาผลการดำเนินงานของกองทุนฯ
3. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองฯ ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนฯ ตามที่ผู้บริหารสินทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนฯ
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนฯ นำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนฯ ไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนฯ ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ หรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุนฯ รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
7. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารทรัพย์สิน และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนฯ
8. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนฯ ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว

9. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนฯ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
10. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของกองทุนฯ
11. พิจารณาการแต่งตั้ง/ ถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (CPN)/ ผู้จัดการกองทุน
12. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนฯ และอนุมัติสิ่งการตามที่เป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กรณีเกิดข้อพิพาททางกฎหมาย การทำประกันภัย การปรับปรุงสินทรัพย์ (Major renovation) เป็นต้น
13. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

3. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ทางบริษัทจัดการ ได้มีการออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำชับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลงทุนของบริษัทฯ พนักงาน และกองทุนประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนภายใต้การบริหาร เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทฯ หรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทฯ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

4. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนฯ

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนฯ ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นคู่สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนฯ
- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสถานะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ จะเข้าลงทุน

5. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารทรัพย์สิน และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

- 1) ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน
- 2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
- 3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ให้บริการทรัพย์สิน
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน
- 5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
- 6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
- 7) อัตราค่าตอบแทน
- 8) เกณฑ์อื่นๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

6. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารทรัพย์สิน จะมีการประเมินผลโดยการให้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้ จะมีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการ

เป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากนี้ผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนฯ

7. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่นจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งได้แก่ ธนากร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุม และดูแลดูแลให้การเบิกจ่าย การจ่าย และการส่งมอบเงิน เอกสาร หรือทรัพย์สินต่างๆ ของกองทุนฯ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนฯ รวมถึงสัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรายได้ สัญญาเช่า ดำเนินการและบริหารจัดการหลัก และสัญญาบริการหลัก และจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนฯ

8. ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 33.80 ล้านบาท

9. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น ไว้อย่างเคร่งครัด และนอกจากนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับรองความถูกต้องของข้อมูลและได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้อง ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ต่อผู้ถือหุ้น อาทิเช่น

- 1) การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าของหน่วยลงทุน เป็นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นไตรมาส บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลข้างต้นในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยต้องมีการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สินของกองทุนฯ

- 2) บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ รวมทั้งงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี เหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนฯ และเหตุการณ์อื่นใดตามที่ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ไว้อย่างเคร่งครัด และนอกจากนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับรองความถูกต้องและรับรองว่า ได้กระทำตามกฎหมายหลักทรัพย์ ก่อนการเปิดเผยและจัดประชุมต่างๆ กับผู้ถือหุ้น

โดยปกติในการขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนบริษัทจัดการจะต้องจัดหาข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเพียงพอต่อการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งต้องประกอบด้วยความเห็นของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องที่ต้องลงมติดังกล่าว ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการลงมติในเรื่องดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนหรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนก็ได้

บริษัทจัดการจะต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนโดยไม่ชักช้านับจากวันที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

หากบริษัทจัดการไม่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าชื่อกันทำหนังสือขอภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ อาจเรียกประชุมเองก็ได้

หลักเกณฑ์และวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นลงทุนกับบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และมีสิทธิได้รับผลตอบแทนการลงทุน บริษัทจัดการจะต้องแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียนล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 14 วัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงวันปิดสมุดทะเบียนจากเดิมที่เคยแจ้งไว้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และนายทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน หรือกำหนดระยะเวลาใด ๆ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือนายทะเบียนกำหนดก่อนวันปิดสมุดทะเบียนตามที่เคยแจ้งไว้

บริษัทจัดการจะต้องจัดส่งหนังสือขอมติ หรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน

ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นบันทึกข้อมูลที่ต้องและเป็นจริง ดังนั้น การจ่ายหรือการแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว และสิทธิในการได้รับหรือข้อจำกัดสิทธิใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นการที่บริษัทจัดการกระทำไปโดยชอบ

ก) การขอมติโดยส่งหนังสือ

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าจะเป็นการขอมติในเรื่องใด เว้นแต่เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ข) การขอมติโดยเรียกประชุม

I. องค์ประชุม

(ก) การขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทุนฯ เว้นแต่ที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) ท้ายนี้

(ข) องค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ข้างต้นมิให้นำมาใช้บังคับกับการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนฯ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ซึ่งจะต้องกระทำตามที่กำหนดไว้

II. สิทธิออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่จะลงมติใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่จะลงมตินั้น

(ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนไม่เป็นไปตามข้อจำกัดที่กำหนดไว้ จะต้องงดออกเสียงสำหรับหน่วยลงทุนส่วนที่ถือเกินอัตรานั้น

III. ข้อกำหนดในการออกเสียง

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุนที่ตนถือ

(ข) เว้นแต่กรณีที่กำหนดไว้ในข้อ (ค) และข้อ (ง) ท้ายนี้ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ค) เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ถือตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าสามในสี่ (ร้อยละ 75 หรือมากกว่า) ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1) การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานที่มีมูลค่าเกินกว่า 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนฯ ณ เวลาที่มีการ

ได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าว หรือการตกลง การยินยอม หรือใช้สิทธิออกเสียงเพื่อให้บริษัทที่กองทุนเป็นผู้ถือหุ้น

- (2) การเข้าทำ แก้วไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานโดยกองทุนฯ ที่มีมูลค่าของสัญญาเกินกว่า 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนฯ ณ เวลาที่มีการเข้าทำ แก้วไข หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าว
- (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือการตกลงยินยอม หรือใช้สิทธิออกเสียงเพื่อให้บริษัทที่กองทุนฯ เป็นผู้ถือหุ้น
- (4) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนฯ
- (5) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนฯ
- (6) การควบหรือรวมกับกองทุนอื่น
- (ง) มติเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหัวข้อ 7.14.1 “วิธีแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน” ตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 0.62 ล้านบาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนรวมฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในรอบปีบัญชี 2559 กองทุนรวมฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

1. การดำเนินการให้มีการปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ
2. รณรงค์ให้มีการติดตั้งอุปกรณ์และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญโดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- (1) เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (2) เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบต่อการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

- (1) แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
- (2) แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งดูแลและควบคุมความเสี่ยง และแนะนำหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุน ในการนำเครื่องมือบริหารความเสี่ยงมาใช้ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- (3) แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ ซึ่งจะให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทุนฯ กับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนฯ ตามประกาศฯ สธ.69/2558 เนื่องจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องของธนาคารให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ และ รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวมตามที่ได้เปิดเผยข้อมูลไว้ในโครงการ อีกทั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ยังถือหุ้นของบริษัทจัดการเกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการ ตามรายละเอียดในตาราง รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการระหว่างกองทุนฯ กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมฯ และทำธุรกรรมทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รวมถึงรับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามรายละเอียดในตาราง รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนฯ ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 3,530.72 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 3,425.15 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 6.11 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 99.45 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 699.94 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 119.57 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 64.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมต่างๆ 443.17 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.04 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 72.36 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 2,830.78 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้กำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 331.88 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 3,162.66 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 29,992.61 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.5561 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 1.1528 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559 จำนวน 0.2788 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2559 – 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 0.2710 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 จำนวน 0.3100 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 0.2930 บาทต่อหน่วย

ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

1. ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

● ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุน

ในระหว่างรอบบัญชีปี 2559 ที่ผ่านมา รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนเพิ่มขึ้น 387.56 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 12.76 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนสุทธิเต็มปี จาก ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่ปิดปรับปรุงครั้งใหญ่ในปี 2558 ในขณะที่ด้านรายจ่ายของกองทุน ปรับตัวลดลง 13.89 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 1.95 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง สำหรับการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของกองทุนในรอบบัญชีปี 2559 ลดลง 817.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.55 สืบเนื่องจากกองทุนมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

● การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของกองทุนระหว่างรอบบัญชีปี 2559 คือการปรับปรุงศูนย์การค้าซึ่งได้มีการระบุไว้แล้วในหัวข้อ “รายละเอียดเกี่ยวกับการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์หรือ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559”

- อัตราเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

อัตราเช่าของกองทุนในระหว่างรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ใกล้เคียงกับอัตราเช่าเทียบกับปี 2559 โดยรวมลดลงประมาณร้อยละ 1.74 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) สาเหตุเกิดจากการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนสำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องมาจากการเปิดบริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

โดยในภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีการเติบโตประมาณร้อยละ 3-5 ซึ่งสำหรับศูนย์การค้าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงกว่าอุตสาหกรรมเดียวกัน เนื่องด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นผู้เลasenameใหญ่ของอุตสาหกรรม มีอำนาจการต่อรองกับผู้เช่า รวมถึงเป็นกึ่งผู้กำหนดตลาดของอุตสาหกรรมค้าปลีกด้วย

2. ความสามารถในการชำระหนี้

กองทุนได้มีการบริหารการโดยการนำอัตราส่วนทางการเงินที่แสดงความสามารถในการชำระหนี้เป็นตัวชี้วัดการบริหาร ได้แก่

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio)

ปัจจุบันกองทุนมีการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) หรือ Leverage Ratio อยู่ที่ 0.06 เท่า ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมที่กองทุนมีนั้นกำหนดให้ไม่มากกว่า 1.50 เท่า (ไม่สูงกว่า 1.50: 1)

ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ของกองทุนรวม โดยยังมีค่าน้อยเท่ากับว่าความเสี่ยงทางการเงินของกองทุนต่ำ

- อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)

ปัจจุบันกองทุนมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) อยู่ที่ 0.22 เท่า ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมที่กองทุนมีนั้น กำหนดให้ไม่เกิน 1.20 เท่า (ไม่เกิน 1.20: 1) ซึ่งคำนวณมาจากกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานต่อภาระหนี้เงินต้นพร้อมดอกเบี้ย สำหรับระยะเวลาดำเนินการ 12 เดือนของกองทุนรวม

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยแยกตามประเภททรัพย์สินและอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่ กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ**
(บาท)					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)					
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม					
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 4 โครงการ					
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2					
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ (บางบอน) เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร					
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000			
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ					
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		77,421,082			
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		8,549,740			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		226,031,974			
		6,328,418,403	6,705,000,000	20.34	22.36
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3					
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรีเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร					
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000			
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	169,740 ตารางเมตร	3,274,857,199			
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		55,385,824			
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		32,351,771			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		205,891,361			
		4,897,625,052	9,156,000,000	27.77	30.53
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี					
แขวงอรุณอมรินทร์เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร					
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000			
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ	185,671 ตารางเมตร	5,485,910,000			
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค		152,547,333			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		33,620,465			
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		436,262,952			
		6,303,340,750	5,495,000,000	16.66	18.32
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต					
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่					
จังหวัดเชียงใหม่					
สิทธิการเช่าที่ดิน	32 ไร่	598,571,472			
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ	122,991 ตารางเมตร	10,011,609,049			
อาคารอเนกประสงค์ และงานระบบสาธารณูปโภค		168,454,681			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		23,976,597			
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์					

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่ กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ**
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		95,708,263			
		10,898,320,062	10,953,000,000	33.22	36.52
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		28,427,704,267	32,309,000,000	97.99	107.72
	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ**
(บาท)					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		560,419,711	562,902,384		
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร ออมสิน จำกัด	กุมภาพันธ์ 2560	100,000,000	100,000,000*		
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		660,419,711	662,902,384	2.01	2.21
รวมเงินลงทุน		29,088,123,978	32,971,902,384	100.00	110.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

**หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 29,992,611,509.90 บาท

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ 31 ธันวาคม 2559

มูลค่าทรัพย์สิน	33,603,831,398	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	29,992,611,510	บาท
จำนวนหน่วย	2,212,476,700	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	13.5561	บาทต่อหน่วย

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	
ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาการกู้ยืมตามสัญญา	วันที่ 23 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 22 เมษายน 2569
จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ทำสัญญา	1,955,000,000 บาท
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,874,562,500 บาท
คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ร้อยละ 6.25 ของ NAV
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง ¹ (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	35.17
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	4.80
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	3.20
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี หรือตามสัญญาจ้างที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 วรรคที่ 7	399.37
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าสอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	0.62
○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	64.8
○ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ตามที่จ่ายจริง	119.57
○ ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เช่าพื้นที่	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นๆ
○ ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 4.การกู้ยืมเงิน	72.36
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2	0.04
รวมค่าใช้จ่าย		699.94

หมายเหตุ:

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ไม่มี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน กับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุนรวม ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

Vogel



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุน หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาแล้วได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

V6n6



- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่วางตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความเสี่ยงที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากความเป็นอิสระ

Vong



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บงกช อ่ำรัมย์

(บงกช อ่ำรัมย์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3684

บริษัท เทพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2559	2558
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 28,428 ล้านบาท ในปี 2559 และ 28,244 ล้านบาท ในปี 2558)	5	32,309,000,000	31,790,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 660 ล้านบาท ในปี 2559 และ 384 ล้านบาท ในปี 2558)		662,902,384	385,538,673
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4, 6	464,642,750	431,153,968
ลูกหนี้ค้ำเช่าและบริการ	4	88,636,910	110,588,520
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	286,614	354,721
สินทรัพย์อื่น		78,362,740	66,299,059
รวมสินทรัพย์		33,603,831,398	32,783,934,941
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		7,073,122	23,521,379
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	4	1,138,025,848	1,033,600,098
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	379,559,499	333,299,330
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		48,341,909	53,529,161
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 7	1,874,562,500	1,936,437,500
หนี้สินอื่น	4, 8	163,657,010	161,331,177
รวมหนี้สิน		3,611,219,888	3,541,718,645
สินทรัพย์สุทธิ		29,992,611,510	29,242,216,296
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9	24,406,207,630	24,406,207,630
กำไรสะสม	9	5,586,403,880	4,836,008,666
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 13.5561 บาทต่อหน่วย ในปี 2559 และ 13.2169 บาทต่อหน่วย ในปี 2558 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 2,212,476,700 หน่วย)		29,992,611,510	29,242,216,296
			
(นางทิพาพรณ ภัทรวกรม)		(นางสาวสมใจ โรจน์เลิศจรรยา)	
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2559

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 4 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		77,421,082		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		8,549,740		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		226,031,974		
		<u>6,328,418,403</u>	<u>6,705,000,000</u>	<u>20.34</u>
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	169,740 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		55,385,824		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		32,351,771		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		205,891,361		
		<u>4,897,625,052</u>	<u>9,156,000,000</u>	<u>27.77</u>
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค	185,671 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		152,547,333		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		33,620,465		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		436,262,952		
		<u>6,303,340,750</u>	<u>5,495,000,000</u>	<u>16.66</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2559				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต				
ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา				
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่				
สิทธิการเช่าที่ดิน	32 ไร่	598,571,472		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารอเนกประสงค์ และงานระบบสาธารณูปโภค	122,991 ตารางเมตร	10,011,609,049		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		168,454,681		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		23,976,597		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		95,708,263		
		10,898,320,062	10,953,000,000	33.22
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		28,427,704,267	32,309,000,000	97.99
	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
(บาท)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		560,419,711	562,902,384	
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ออมสิน จำกัด	กุมภาพันธ์ 2560	100,000,000	100,000,000 *	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		660,419,711	662,902,384	2.01
รวมเงินลงทุน		29,088,123,978	32,971,902,384	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 4 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		77,421,082		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		5,514,235		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		159,161,697		
		<u>6,258,512,621</u>	<u>6,571,000,000</u>	<u>20.42</u>
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	169,740 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		55,385,824		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		35,018,101		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		183,894,724		
		<u>4,878,294,745</u>	<u>8,568,000,000</u>	<u>26.63</u>
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค	185,671 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		152,547,333		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		33,841,142		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		379,139,295		
		<u>6,246,437,770</u>	<u>5,359,000,000</u>	<u>16.66</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2558				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนมหารัตน 252-252/1 ถนนวิบูลย์ ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่				
สิทธิการเช่าที่ดิน	32 ไร่	598,571,472		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารอเนกประสงค์และงานระบบสาธารณูปโภค	122,991 ตารางเมตร	10,011,609,049		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		168,454,681		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		21,480,794		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		60,247,835		
		10,860,363,831	11,292,000,000	35.09
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		28,243,608,967	31,790,000,000	98.80
	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		203,737,202	205,538,673	
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ออมสิน จำกัด	กุมภาพันธ์ 2559	180,000,000	180,000,000 *	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		383,737,202	385,538,673	1.20
รวมเงินลงทุน		28,627,346,169	32,175,538,673	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2559	2558
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	3,425,152,876	3,037,590,010
ดอกเบี้ยรับ	4	6,114,775	6,775,360
รายได้อื่น	4	99,452,149	91,253,377
รวมรายได้		3,530,719,800	3,135,618,747
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4, 12	399,370,237	425,122,433
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4, 12	35,170,486	33,796,261
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	4, 12	4,795,975	4,608,581
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4, 12	3,197,317	3,072,387
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		624,715	588,930
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ	4	119,574,950	123,868,849
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	64,797,959	49,483,666
ค่าใช้จ่ายอื่น		44,658	42,477
ต้นทุนทางการเงิน	4	72,363,743	73,248,009
รวมค่าใช้จ่าย		699,940,040	713,831,593
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,830,779,760	2,421,787,154
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,707,101)	(4,835,432)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		335,585,902	1,563,483,781
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		331,878,801	1,558,648,349
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,162,658,561	3,980,435,503

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2559	2558
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,830,779,760	2,421,787,154
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(3,707,101)	(4,835,432)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	335,585,902	1,563,483,781
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	3,162,658,561	3,980,435,503
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9, 10 (2,412,263,347)	(2,428,414,427)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธিরะหว่างปี	750,395,214	1,552,021,076
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี	29,242,216,296	27,690,195,220
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	29,992,611,510	29,242,216,296

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2559	2558
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,162,658,561	3,980,435,503
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,827,700,000)	(1,725,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,555,000,000	1,870,000,000
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(191,880,751)	(314,621,342)
การจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	95,841	418,458
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง	21,951,610	46,362,248
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง	68,107	292,072
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,063,681)	16,211,849
เจ้าหนี้อื่นลดลง	(16,448,257)	(3,261,139)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	104,425,750	39,205,834
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	46,260,169	217,365,920
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง	(5,187,252)	(9,628,477)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	2,325,833	15,449,924
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	3,707,101	4,835,432
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(335,585,902)	(1,563,483,781)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,507,627,129	2,574,582,501
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(61,875,000)	(18,562,500)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	9, 10 (2,412,263,347)	(2,428,414,427)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,474,138,347)	(2,446,976,927)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น - สุทธิ	33,488,782	127,605,574
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	431,153,968	303,548,394
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	464,642,750	431,153,968

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	2558	2557	2556	2555	2554
	(บาท)					
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	13.2169	12.5154	10.8942	10.7660	10.4006	10.2721
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	1.0312	-	-	-
รายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.2795	1.0946	1.3339	1.3154	1.2250	1.0937
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุน	(0.0017)	(0.0022)	0.0012	0.0015	0.0020	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1517	0.7067	0.2609	0.3276	0.2293	0.0625
หัก * การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(1.0903)	(1.0976)	(1.0060)	(1.5163)	(1.0909)	(1.0277)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	13.5561	13.2169	12.5154	10.8942	10.7660	10.4006
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน						
ต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี (ร้อยละ)	10.60	13.89	12.94	15.36	13.81	11.19
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	29,992,611,510	29,242,216,296	27,690,195,220	17,826,565,628	17,616,815,458	17,018,915,488
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.35	2.49	2.52	3.17	3.09	3.08
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	11.84	10.94	13.34	15.46	14.70	13.66
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	0.80	1.14	43.68	0.81	0.70	2.19
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	29,824,571,945	28,649,452,736	24,815,138,090	17,513,358,806	17,254,611,220	16,914,712,029

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในค้ำสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	เงินกู้ยืมระยะยาว
8	หนี้สินอื่น
9	ส่วนของผู้ถือหุ้นลงทุน
10	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
11	ส่วนงานดำเนินงาน
12	ค่าใช้จ่าย
13	เครื่องมือทางการเงิน
14	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
15	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 26.69 (2558: ร้อยละ 26.69)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กวาระเบี้ยและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินที่ครอบคลุมระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนรวมรวมถึงที่ดิน อาคาร และ เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ดอกเบียรับ

ดอกเบียรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบียจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านมา และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

(ค) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนรวมอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 26.69 (2558: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทุน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด - เป็นนายทะเบียน	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุน - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จากกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการดูแล ผลประโยชน์จากกองทุน
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทุน - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ	- ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้	

	2559	2558
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	52,259	49,284
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	26,011	14,037
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	44,264	36,625
รวม	122,534	99,946
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,711	-
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,871	1,950
รวม	3,582	1,950
รายได้อื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	4,529	3,508
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	399,370	425,122
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	35,170	33,796
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	2559	2558
	(พันบาท)	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,796	4,609
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3,197	3,072
ต้นทุนเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	25,273	17,682
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	5,660	5,470
รวม	30,933	23,152
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	32,762	23,870
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	72,364	73,248
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	2559	2558
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	312,160	292,400
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	14,830	15,240
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	112	108

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	2559	2558
	(พันบาท)	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	25	2,378
รวม	14,967	17,726
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	88	79
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	16,523	7,242
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	10,448	12,515
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	18,756	11,761
รวม	45,727	31,518
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	102,022	139,127
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	2,991	2,924
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	660	666
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	408	399
รวม	106,081	143,116
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,874,562	1,936,437
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	-	511
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,747	1,156
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,351	1,891
รวม	4,098	3,558
ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนรวมมีภาระผูกพันจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	5,700	5,660
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,250	23,780
หลังจากห้าปี	24,230	30,400
รวม	54,180	59,840

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่าและเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา พระราม 3 (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี) โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (สัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (สัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) ซึ่งเป็นโครงการของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	2559	2558
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	28,243,609	27,936,950
บวก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	191,881	314,621
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ในสิทธิการเช่าลดลงระหว่างปี	(7,786)	(7,962)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	28,427,704	28,243,609
	2559	2558
	(พันบาท)	
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดจากขึ้นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ต้นปี	3,546,391	1,982,988
บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	334,905	1,563,403
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ปลายปี	3,881,296	3,546,391
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	32,309,000	31,790,000

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นราคายุติธรรม ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงการ	วันที่ประเมิน	ราคายุติธรรม	กำไร (ขาดทุน) ที่ ยังไม่เกิดขึ้นจาก การประเมินราคา สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	30 ธันวาคม 2559	6,705,000	64,094
เซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3	30 ธันวาคม 2559	9,156,000	568,670
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	30 ธันวาคม 2559	5,495,000	79,097

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	30 ธันวาคม 2559	10,953,000	(376,956)
รวม		32,309,000	334,905

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

โครงการ	วันที่ประเมิน	ราคายุติธรรม (พันบาท)	กำไร (ขาดทุน) ที่ ยังไม่เกิดขึ้นจาก การประเมินราคา สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	30 ธันวาคม 2558	6,571,000	37,763
เซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3	30 ธันวาคม 2558	8,568,000	1,395,790
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	30 ธันวาคม 2558	5,359,000	(308,583)
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	30 ธันวาคม 2558	11,292,000	438,433
รวม		31,790,000	1,563,403

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2559	2558
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	474	2,279
เงินฝากธนาคาร	464,169	428,875
รวม	464,643	431,154

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทุนรวมมีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	2559	2558	2559	2558
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	0.85	0.85	747	740
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	0.98	1.00	53	53
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	0.375	3,999	4,050
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.62	0.62	312,160	292,400
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	0.85	1.05	147,210	131,632
รวม			464,169	428,875

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

7 เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2552 กองทุนรวมได้กู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 1.00 ถึงร้อยละ MLR ลบ 1.75 ต่อปี ระยะเวลาการกู้ยืม 12 ปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในระหว่างปี 2556 กองทุนรวมจ่ายเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 660 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมได้ตกลงแก้ไขสัญญาโดยได้ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินสินเชื่อรวม 2,475 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อดังกล่าวจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตในวงเงินจำนวน 1,650 ล้านบาท ใช้เพื่อค่าใช้จ่ายลงทุนที่จำเป็นสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในวงเงินจำนวน 450 ล้านบาท และเพื่อกู้เงินใหม่จากเงินกู้ยืมที่เหลืออยู่ตามสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิมจำนวน 375 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 2.00 ถึงร้อยละ MLR ลบ 3.00 ต่อปี ระยะเวลาการกู้ยืม 12 ปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน	3.775	3.775	<u>1,874,562</u>	<u>1,936,437</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	1,936,437	1,955,000
ลดลง	(61,875)	(18,563)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>1,874,562</u>	<u>1,936,437</u>

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2559	2558
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	105,187	61,875
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	897,187	723,937
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	872,188	1,150,625
รวม	<u>1,874,562</u>	<u>1,936,437</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 450 ล้านบาท

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

8 หนี้สินอื่น

	2559	2558
	(พันบาท)	
เงินประกัน	161,424	150,306
อื่น ๆ	2,233	11,025
รวม	<u>163,657</u>	<u>161,331</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2559 จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน (พันหน่วย / พันบาท)	2558 จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
-หน่วยลงทุน	10.0	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
-หน่วยลงทุน	8.9	544,827	4,848,958	544,827	4,848,958
-หน่วยลงทุน	15.0	576,150	8,642,250	576,150	8,642,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,212,477	24,406,208	2,212,477	24,406,208
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
-หน่วยลงทุน	10.0	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
-หน่วยลงทุน	8.9	544,827	4,848,958	544,827	4,848,958
-หน่วยลงทุน	15.0	576,150	8,642,250	576,150	8,642,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,212,477	24,406,208	2,212,477	24,406,208
			หมายเหตุ	2559	2558
				(พันบาท)	
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม				4,836,009	3,283,988
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี				3,162,658	3,980,435
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน				10	(2,412,263)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				5,586,404	4,836,009

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

10 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมีความเห็นว่าจำเป็นและสมควร

(ก) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้นเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(ข) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ในระหว่างปี 2559 และ 2558 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559					
ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราเงินปันผลต่อ	
				หน่วยลงทุน (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2558	27 มกราคม 2559	23 กุมภาพันธ์ 2559	0.2305	509.98
2	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	26 เมษายน 2559	24 พฤษภาคม 2559	0.2788	616.84
3	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	26 กรกฎาคม 2559	23 สิงหาคม 2559	0.2710	599.58
4	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	1 พฤศจิกายน 2559	28 พฤศจิกายน 2559	0.3100	685.86
รวม					2,412.26

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558					
ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราเงินปันผลต่อ หน่วยลงทุน (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2557	21 มกราคม 2558	20 กุมภาพันธ์ 2558	0.3200	707.99
2	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2558	29 เมษายน 2558	25 พฤษภาคม 2558	0.3031	670.60
3	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558	24 กรกฎาคม 2558	21 สิงหาคม 2558	0.2500	553.12
4	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2558	27 ตุลาคม 2558	23 พฤศจิกายน 2558	0.2245	496.70
รวม					2,428.41

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

11 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนมีผลงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว เนื่องจากกองทุนรวมดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 – 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่าซึ่งอัตราที่ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในอัตรา ร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

13 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 7)

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

14 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2560 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราหน่วยละ 0.2930 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 648.26 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2560

15 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม และถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กองทุนรวมไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)	การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)	การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

2559)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27
 (ปรับปรุง 2559)

การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
 ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
 ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)

การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

กองทุนรวมได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทุนรวมจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการ
 รายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

SCBAM Call Center 0 2777 7777 กด 0 กด 6 หรือ WWW.SCBAM.COM