

รายงานประจำปี 2567

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

“KTAM Happy Life Happy Investment”

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน.....	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1. ข้อมูลทั่วไป	9
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	9
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม	24
4. ปัจจัยความเสี่ยง	30
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	39
6. ข้อมูลสำคัญอื่น.....	39
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน	
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน.....	39
8. โครงสร้างการจัดการ	46
9. การกำกับดูแลกิจการ.....	66
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	73
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	75
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....	75
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน	83
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A).....	97
15. รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์	104
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล.....	105

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของโครงการกองทุนรวม



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

บริษัทขอส่งรายงานประจำปี 2567 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่านเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

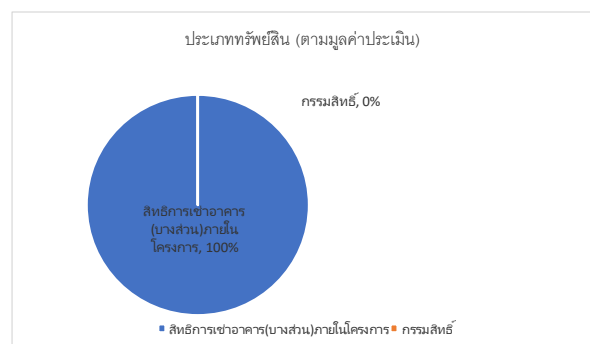
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

(คำเตือน: กองทุนมีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด หากไม่มีการเพิ่มทุน มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคาร (บางส่วน)ภายในโครงการตลาดไท ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2573)

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Talaad Thai Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TTLPF
ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	16 สิงหาคม 2553

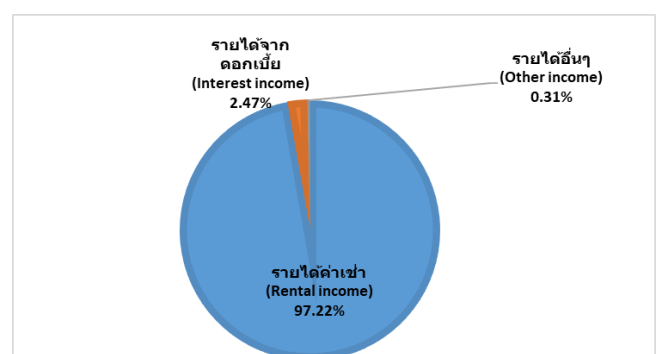
Market Cap (บาท)	2,592,000,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	14.40	จำนวนหน่วย	180,000,000.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV)	1,880,091,482.87	NAV/หน่วย	10.4449	ทุนจดทะเบียน	1,782,000,000.00
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	16 สิงหาคม 2553	Price/NAV	1.38 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	5 ปี
สัดส่วนการลงทุน		ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)			
100 %	ลงทุนตรง	0 %	ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	สิทธิการเช่าอาคาร(บางส่วน)ภายในโครงการกรรมสิทธิ์	100%
					0%



โครงสร้างรายได้ของกองทุน (บาท)

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (บาท)

สินทรัพย์รวม	1,922,384,877	กำไร/ขาดทุนสะสม	98,091,483
หนี้สินรวม	42,293,394	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	1,782,000,000	Credit Rating	-ไม่มี-



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า / แบ่งรายได้

- กองทุนได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าเหมารายเดียวตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป
- ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน 3 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 3 ปีและมีสิทธิต่ออายุออกไปได้เพิ่มอีก 1 คราว โดยมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573
- ค่าเช่าช่วงเป็นจำนวนรวม 2,595.00 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567)

รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด	60,000,000	33.33
นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์	29,771,700	16.54
บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด	14,407,100	8.00
นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย	7,928,900	4.40
นายชยะพงษ์ นະวิโรจน์	7,371,066	4.10
Foreign Limit		49.00
Current Foreign Holding		0.02

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (วันที่ประเมินราคา 1 กันยายน 2567)	1,494 ลบ.	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หมายเหตุ: 1.สามารถ download รายงานประเมินฉบับเต็ม ได้ที่ www.ktam.co.th

2.ราคาประเมิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,442.00 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : -ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง*	เงินปันผล	1.6920	1.5582	1.6760	1.7918	2.1415	22.9278
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	เงินลงทุน	-	-	-	-	-	0.1000

* กองทุนจ่ายปันผลรายไตรมาส โดยเงินปันผลจ่ายคำนวณจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม

** กองทุนลงทุนครั้งแรกและรับรายได้ตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 มีประวัติการลดทุน 1 ครั้ง ราคา Par เท่ากับ 9.90 บาทต่อหน่วย

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี ตั้งแต่วันที่

	-ไม่ได้จัดทำ-	ถึง	-ไม่ได้จัดทำ-
หากกองทุนระดมทุนจำนวน	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดย		
-ไม่ได้จัดทำ-	ผู้สอบบัญชี ²		
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	-ไม่ได้จัดทำ-		
เงินลงทุน	-ไม่ได้จัดทำ-		
รวมอัตราการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้น	-ไม่ได้จัดทำ-		

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน * ใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักนับจากวัน XD ครั้งล่าสุด (27 ก.พ. 68)

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	12.70 บาท/หน่วย**
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1 ก.ย.2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญาต่อปี(% ต่อรายได้รวม)	ประมาณ 1.69%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

Expected IRR	
ไม่รวมเงินสนับสนุน	(2.32%)
ผลตอบแทน	

หมายเหตุ

1. กองทุนไม่มีเงินสนับสนุนผลตอบแทนจึงไม่มีข้อมูล Expected IRR กรณีรวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน
2. ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุนจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ ตามสถานการณ์สมมติในอนาคตซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการผลตอบแทนอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และบริษัทจัดการไม่รับรองความเป็นไปได้ใด ๆ ของประมาณการผลตอบแทน และไม่ถือเป็นการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

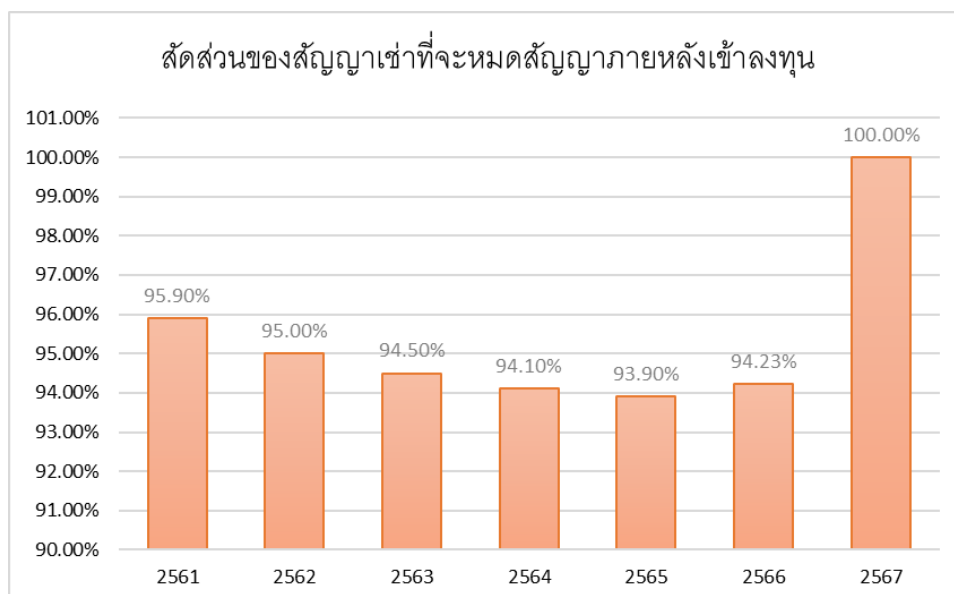
- กองทุนได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าเหมารายเดียวตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป
- ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน 3 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 3 ปีและมีสิทธิต่ออายุออกไปได้เพิ่มอีก 1 คราว โดยมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ(คำนวณจากพื้นที่ปล่อยเช่าและจากรายได้)

- มีผู้เช่าเหมารายเดียว คือบริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) (ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด ไม่น้อยกว่า 99.99%)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังการลงทุน :

- กองทุนได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าเหมารายเดียวตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป ดังนั้นในปี 2567 กองทุนฯจึงมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดียว และสัญญามีระยะเวลา 3 ปี และมีสิทธิต่ออายุออกไปได้เพิ่มอีก 1 คราว โดยมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573

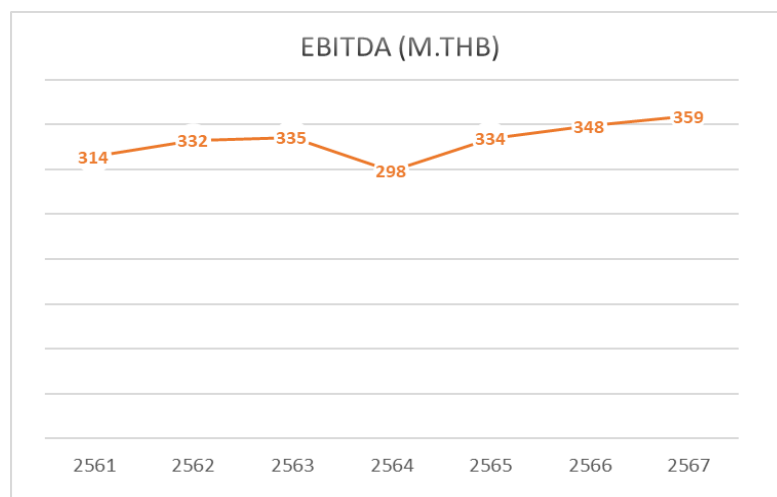
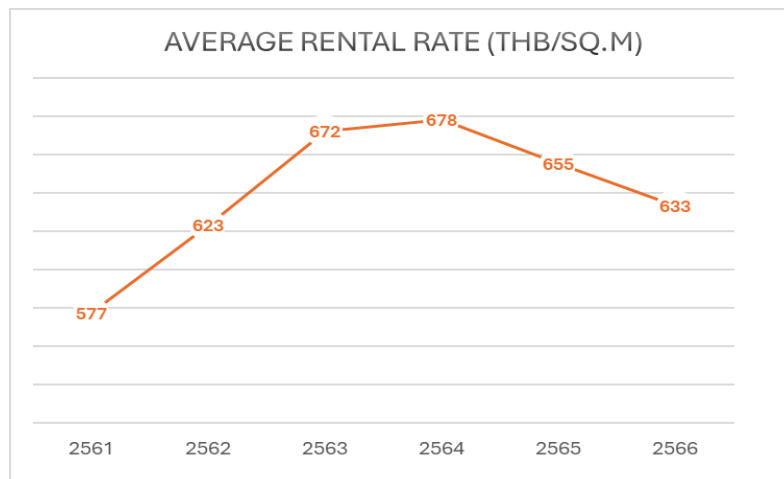
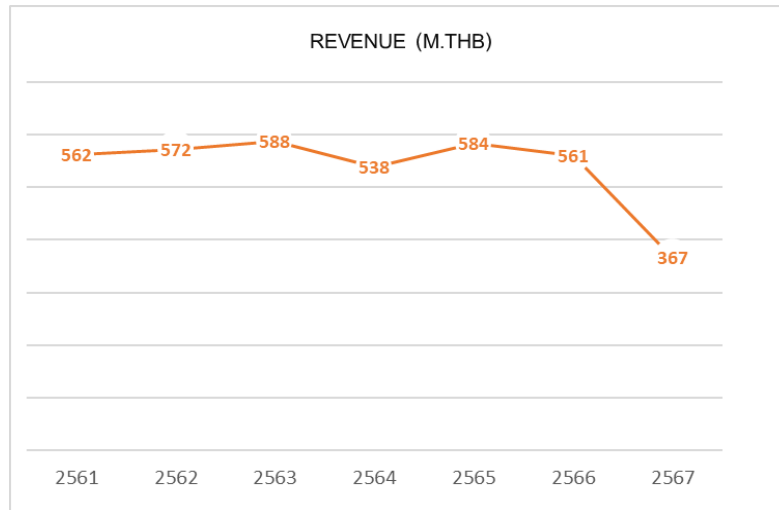


หมายเหตุ ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมฯ ถึง 30 กันยายน 2566 สัญญาเช่าของผู้ค้าเป็นระยะสั้นทั้งหมดและไม่เกิน 1 ปี

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทุนฯ ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท และเริ่มได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ในฐานะผู้เช่าเหมาตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป

ผลการดำเนินงาน Average Rental Rate 2567



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2562	2563	2564	2565	2566	2567
รายได้รวม (ล้านบาท)	572.45	577.82	527.89	579.34	550.36	356.94
รายได้อื่น (รวมรายได้ดอกเบี้ย) (ล้านบาท)	13.76	10.32	9.74	4.84	10.82	10.22
เงินสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	332.12	334.64	297.93	334.42	348.40	358.51
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	332.46	246.63	280.883	289.38	262.42	213.52
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.85	1.86	1.655	1.857	1.9355	1.9917
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	1.67	1.69	1.558	1.676	1.7918	2.1416
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	0.08	0.08	0.08	0.06	0.02	0.02
อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	325.26	302.47	283.80	251.77	278.64	332.30
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	-297.9	-299.16	-291.82	-291.78	-310.73	-383.22
เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	27.36	3.31	-8.014	-40.00	-32.10	-50.92
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.02	11.73	11.67	11.66	11.39	10.44
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.81	1.94	1.94	1.96	1.60	1.26
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%)	17%	17%	16%	17%	18%	22%
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท)	3,906.00	4,104.00	4,122.00	4,104.00	3,276.00	2,592.00
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	21.7	22.8	22.9	22.80	18.20	14.40

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายละหน่วย ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทุนฯ ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท และเริ่มได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วรวมถึงค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้นรายได้รวมในไตรมาสที่ 4/67 จึงมาจากค่าเช่าตามสัญญาจำนวน 89.02 ลบ. และเมื่อรวมกับรายได้จากดอกเบี้ยรับเป็นรายได้รวมเท่ากับ 91.86 ลบ. โดยภาพรวมทั้งปี 2567 กองทุนฯ มีรายได้รวมจำนวน 367.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่มีรายได้รวมจำนวน 561.18 ล้านบาท เท่ากับ 194.02 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 34.57 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY โดยเป็นการรับรายได้เป็นค่าเช่าตามสัญญาและเป็นรายได้แบบ Net รายได้รวมจึงลดลง แต่ในส่วนของการกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2567 เท่ากับ 358.51 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่จำนวน 348.40 ล้านบาท เท่ากับ 10.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 2.90% เมื่อเทียบกับ YoY
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ไม่มีเงื่อนไข อื่น ๆ

สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนสำหรับปี 2567

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2567
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	4.16	1.13
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.42	0.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.25	0.34
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.29	0.35
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	1.20	0.33
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าเบี้ยประกันภัย	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV ¹⁴	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.30	0.09

¹⁴ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน และอื่น ๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน
 - ความเสี่ยงโดยทั่วไป
 - ความเสี่ยงทางการเมือง
 - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
 - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
 - ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
 - ความเสี่ยงด้านภาษี
 - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
 - ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
 - ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

- 3. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม
 - 3.1 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง
 - 3.2 ความเสี่ยงจากสัญญา
 - 3.2.1 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า
 - 3.2.2 การถูกโต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่า
 - 3.2.3 การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง
 - 3.2.4 การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง
 - 3.3 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ
 - 3.5 ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า
 - 3.6 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 3.7 ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - 3.8 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - 3.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าอาคารได้
 - 3.10 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทุน
ที่อยู่
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
เบอร์โทรศัพท์
โทรศัพท์ 0-2686-6100
URL
www.ktam.co.th

ผู้ดูแลผลประโยชน์
ที่อยู่
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 399 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนส์ 21
แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เบอร์โทรศัพท์
โทรศัพท์ (02) 232-2484
URL
www.citibank.co.th

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Talaad Thai Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TTLPF
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	1,782,000,000.00 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาประโยชน์

วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

กองทุนมีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ภายในโครงการตลาดไท มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุด 12 พฤศจิกายน 2573 ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ ตลาดกลางสินค้าการเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการ “ตลาดไท” โดยมีรายละเอียดภาพรวมทั้งโครงการดังนี้

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของตลาดไท

ตลาดไท ตลาดกลางสินค้าการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เป็นศูนย์กลางซื้อขายสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมเกษตรครบวงจร ตลาดไทได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย แตกต่างจากตลาดกลางแบบเก่าอย่างสิ้นเชิง ด้วยการแบ่งตลาดออกเป็นสัดส่วน ตามประเภทของสินค้าที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับปริมาณ

สินค้าได้วันละกว่า 15,000 ตัน และมีปริมาณเงินหมุนเวียนหลายร้อยล้านบาทเฉลี่ยในแต่ละวัน พร้อมกันนั้น ตลาดไทเปิดให้บริการตลอด 365 วัน 24 ชั่วโมง

ตลาดไทตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ บนถนนพหลโยธิน ก.ม.42 (เยื้องมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) มีพื้นที่ต่อเนื่องใน 2 ตำบล คือ ตำบลคลองหนึ่ง และตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นตลาดกลางสินค้าการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ซึ่งนับเป็นศูนย์กลางซื้อขายสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมเกษตรครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกทั้งผู้ซื้อ-ผู้ขายและเกษตรกรที่ต้องการซื้อ-ขายสินค้าเกษตรทั้งในและต่างประเทศ เปิดให้บริการตลอด 365 วัน 24 ชั่วโมง โดยกองทุนมีแหล่งที่มาของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในโครงการตลาดไท ซึ่งสามารถแบ่งพื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ระดับยนต์ ตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น
2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น
3. อาคารอพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ
4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบเนื้อเนื้อมัน ชุ่มน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น

กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน

โครงการตลาดไท ดำเนินการและบริหารจัดการโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งได้รับแต่งตั้งจากกองทุนให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในตลาดไท โดยมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน

รูปแบบการค้าขายในตลาดไท แบ่งออกได้กว้างๆ 3 รูปแบบ คือ

1. **การค้าส่ง:** เป็นรูปแบบการค้าที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรในครั้งหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนมาก การซื้อขายในลักษณะนี้สินค้าเกษตรจะถูกกระจายไปสู่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดต่าง ๆ ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ รวมถึงต่างประเทศ และลักษณะสินค้าที่ซื้อขายจะเป็นสินค้าที่ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในอนาคตตลาดไทจะมีการขยายรูปแบบการค้าแบบนำเข้าและส่งออกเพิ่มมากขึ้น
2. **การค้าปลีกถึงส่ง:** เป็นรูปแบบการค้ากับลูกค้ากลุ่มสถาบัน เช่น ภัตตาคาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า องค์กรภาครัฐ และโรงงานอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ที่นิยมมาใช้บริการซื้อสินค้าการเกษตรเพื่อนำไปแปรรูปหรือจัดจำหน่ายต่อ
3. **การค้าปลีก:** เป็นรูปแบบการค้าที่ให้บริการแก่ผู้บริโภคทั้งชุมชนใกล้และไกลทั่วไปที่นิยมมาซื้อสินค้าการเกษตรที่สด ใหม่ ในราคายุติธรรม

กลุ่มลูกค้าในตลาดไท แบ่งออกได้ 3 กลุ่มใหญ่ คือ

1. เกษตรกรที่นำผลผลิตทางการเกษตรมาขายเอง
2. กลุ่มผู้รวบรวมสินค้า เช่น สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกรหรือชาวบ้านที่รวมตัวกันรวบรวมสินค้าเข้ามาขาย

3. ผู้ประกอบการและพ่อค้าคนกลาง

รูปแบบการเช่าพื้นที่ มี 3 ลักษณะคือ

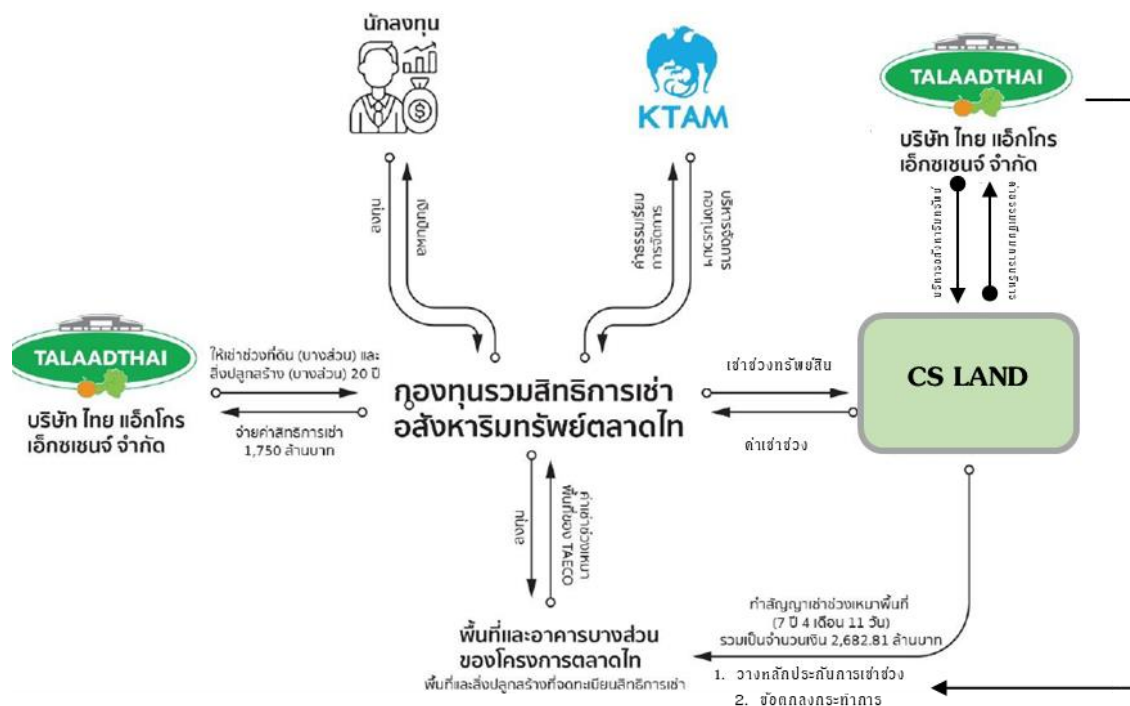
1. เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลาน จะเป็นผู้ค้าที่มีสินค้ามาเสนอขายได้ตลอดปี หรือตลอดฤดูกาล ตามแต่ระยะเวลาของสัญญา ผู้ค้าเหล่านั้นจะมีหน้าร้าน และซื้อร้านค้าเป็นของตนเอง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้บริการอื่น
2. เช่าพื้นที่วางขายสินค้าชั่วคราว ทางตลาดไทจะคิดค่าผ่านทางและให้บริการจัดหาพื้นที่สำหรับการขายให้ ซึ่งลักษณะนี้จะเหมาะกับกลุ่มเกษตรกรและผู้รวบรวมที่มีสินค้าตามฤดูกาล หรือต้องการขายสินค้าหมุนเวียนหรือในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น
3. การเช่าสร้าง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างและขออนุญาตปลูกสร้างเอง

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

2.3.1 โครงสร้างกองทุนรวม (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566)



• กองทุนนำเงินที่ระดมทุนได้จากนักลงทุนไปลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในโครงการตลาดไท มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุด 12 พฤศจิกายน 2573 ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน (ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ ตลาดกลางสินค้าการเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการ “ตลาดไท”

- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ร้อยละ 99.99) เป็นผู้เข้าช่วงดำเนินงานโดยจะเช่าเหมาพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทุนฯและให้เช่าต่อรายย่อย ซึ่งมีหน้าที่จ่ายเงินค่าเช่าช่วงต่อกองทุนฯตามสัญญา โดยในเบื้องต้น บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด (TAECO) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ

2.3.2 การบริหารจัดการกองทุนอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุนรวม การบริหารจัดการกองทุนเป็นไปตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.ktam.co.th โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2

4 ทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52,635,238	2.80%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	359,612,377	19.13%
ตัวเงินคลัง	49,996,959	2.66%
รวม	409,609,336	21.79%
3. เงินลงทุนในตราสารทุน		
หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-	0.00%
รวม	-	0.00%
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์	1,442,000,000	76.70%
รวม	1,442,000,000	76.70%
5. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	0.00%
ลูกหนี้จากการขายหลักทรัพย์	-	0.00%
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ	5,664,456	0.30%
ลูกหนี้อื่นๆ	1,782,120	0.09%
สินทรัพย์อื่นๆ	10,693,727	0.57%
รวม	18,140,303	0.97%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,922,384,877	102.25%
6. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(365,404)	-0.02%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,155,730)	-0.06%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	0.00%
เงินมัดจำการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(30,914,000)	-1.64%
หนี้สินอื่นๆ	(9,858,260)	-0.53%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(42,293,394)	-2.25%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	1,880,091,483	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

180,000,000.00

หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธ.ค.67

10.4449

บาท

ข้อมูลเบื้องต้นที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทเงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าในโครงการ อาคารสิ่งปลูกสร้าง (21 อาคาร) 31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		0 0 170,033.54 ตร.เมตร*	1,442,000,000
			1,442,000,000
			1,442,000,000

หมายเหตุ

*พื้นที่ใช้สอยประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 31/32, 31/1-3, 32/369 - 32/387, 32/9, 32/1034-5, 32/128, 32/6, 32/475 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
(ประกอบด้วยพื้นที่เช่าและกองทุนจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า 85,626.04 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ)

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามทรัพย์สิน

ชื่อทรัพย์สิน	:	โครงการตลาดไท
ที่ตั้ง	:	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ก.ม.42 (เยื้องมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) มีพื้นที่ต่อเนื่องใน 2 ตำบล คือ ตำบลคลองหนึ่ง และตำบลคลองสอง
ลักษณะประเภทการใช้งาน:		เพื่อให้ผู้เช่าจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยการให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ เป็นตลาดกลางสินค้าการเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการ “ตลาดไท”
ขนาดพื้นที่	:	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร)
อายุการเช่า	:	กำหนดอายุการเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 ถึง วันที่ 12 พฤศจิกายน 2573
จำนวนพื้นที่จอดรถยนต์	:	บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการตลาดไท
วันที่เข้าลงทุน	:	กองทุนเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร (บางส่วน) ภายในโครงการตลาดไท โดยเข้าทำสัญญาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553
ราคาที่เข้าลงทุน	:	1,732,000,000 บาท

ราคาประเมิน : 1,442,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

รายได้ในรอบปีบัญชี : 367,157,612 บาท

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า : (ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินปีล่าสุดของกองทุน
จัดทำโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

1. อาคารตลาดดอกไม้ จำนวน 1 หลัง
2. อาคารห้องน้ำ 1 จำนวน 1 หลัง
3. อาคารตลาดส้ม จำนวน 1 หลัง
4. อาคารตลาดผลไม้รวม จำนวน 1 หลัง
5. อาคารตลาดผัก จำนวน 1 หลัง
6. อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 จำนวน 1 หลัง
7. อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 2 จำนวน 1 หลัง
8. อาคารห้องน้ำ 2 จำนวน 1 หลัง
9. อาคารห้องน้ำ 3 จำนวน 1 หลัง
10. อาคารตลาดปลาน้ำจืด จำนวน 1 หลัง
11. อาคารห้องน้ำ 4 จำนวน 1 หลัง
12. อาคารตลาดสด จำนวน 1 หลัง
13. อาคารตลาดของแห้ง จำนวน 1 หลัง
14. อาคารศูนย์อาหาร จำนวน 1 หลัง
15. อาคารตลาดขนมใหม่ จำนวน 1 หลัง
16. อาคารห้องน้ำ 5 จำนวน 1 หลัง
17. อาคารคลุมลานผัก จำนวน 1 หลัง
18. อาคารเอนกประสงค์ จำนวน 1 หลัง
19. อาคารโชว์รูม จำนวน 1 หลัง

หมายเหตุ :

1. ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.6 และ 1.7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
2. ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.8 (อาคารห้องน้ำ 2) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
3. ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.9 (อาคารห้องน้ำ 3) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า

4. ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.18 (อาคารเอนกประสงค์) ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่เป็นอาคารตลาดพืชไร่ (อาคารลำดับที่ 2.4) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่า :

1. อาคารอาหารทะเล จำนวน 1 หลัง
2. อาคารห้องน้ำ 6 จำนวน 1 หลัง
3. ร้านขายยา และห้องน้ำ 7 จำนวน 1 หลัง
4. อาคารตลาดพืชไร่ จำนวน 1 หลัง
5. อาคารตลาดเนื้อสัตว์ จำนวน 1 หลัง
6. สำนักงาน และห้องน้ำ 8 จำนวน 1 หลัง
7. อาคารห้องน้ำ 9 จำนวน 1 หลัง
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 1 หลัง
9. ธนาคารกรุงเทพ จำนวน 1 หลัง
10. ธนาคารยูโอบี จำนวน 1 หลัง
11. ร้านแว่นท็อปเจริญ จำนวน 1 หลัง
12. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 1 จำนวน 1 หลัง
13. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 2 จำนวน 1 หลัง
14. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 3 จำนวน 1 หลัง
15. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 4 จำนวน 1 หลัง
16. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 5 จำนวน 1 หลัง
17. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 6 จำนวน 1 หลัง
18. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 7 จำนวน 1 หลัง
19. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 8 จำนวน 1 หลัง
20. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 9 จำนวน 1 หลัง
21. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 10 จำนวน 1 หลัง
22. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 11 จำนวน 1 หลัง
23. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 12 จำนวน 1 หลัง
24. ส่วนโค้งหลังคาคลุม 13 จำนวน 1 หลัง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือจากสัญญาเช่าดังกล่าว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 21,470 ตารางเมตร

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานระหว่างกองทุนรวม และซีเอส แลนด์

คู่สัญญา	● กองทุนรวม (ผู้ให้เช่าช่วง) ● ซีเอส แลนด์ (ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน)
ทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการตลาดไท
ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน	3 (สาม) ปี นับแต่ เวลา 0.00 น. ของวันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (“ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน”) ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน
หลักประกันการเช่าช่วงและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง	1) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงวางเงินประกันการเช่าช่วงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานเท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 3 เดือน ในวันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานที่ต่ออายุ (หากมี) โดยจะวางเงินประกันการเช่าช่วงดังกล่าวเป็น ก. เงินสด เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 1 เดือน ข. หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ (Letter of Guarantee) (แบบไม่มีเงื่อนไขที่ธนาคารพาณิชย์ต้องกลับไปขอความยินยอมจากผู้ออกหนังสือค้ำประกันก่อน) และ/หรือเงินสด เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 2 เดือน 2) ในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะดำเนินการ (และจะดำเนินการให้ไทย แอ็กโกร) ลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงดำเนินงานและไทย แอ็กโกรตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาดังต่อไปนี้ ก. สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข ข. สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง ค. สัญญาตกลงกระทำการ
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน	กองทุนรวมให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยผู้เช่าช่วงดำเนินงานมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่กองทุนรวม 12 เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) (“ระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วง”) ตามรูปแบบที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายกำหนด โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 3 ปี และมีสิทธิต่ออายุออกไปได้เพิ่มอีก 1 คราว โดยมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว กองทุนรวมตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกต่อเมื่อเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

	ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว และผู้เช่าช่วงดำเนินงานยังไม่ใช้สิทธิตามที่ระบุไว้ข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานไปอีก
ค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานและระยะเวลาที่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน	ค่าเช่าช่วงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,595,000,000 บาท
หน้าที่ของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน	1) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก 2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานกำหนดมีสิทธิต่อเติม แก้ไข หรือดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะได้ตกลงกัน และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานกำหนดตกลงที่จะดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการต่อเติม แก้ไข หรือดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานกำหนดจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นนั้นโดยเคร่งครัด โดยในกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอม คู่สัญญารับทราบว่าการลงทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินก่อน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ 3) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะให้ความร่วมมือกับเจ้าของทรัพย์สินในการปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการโครงการตลาดไทโดยเคร่งครัดและต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะจัดให้มีประกันภัยในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่กองทุนรวมกำหนดตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1) ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะได้ตกลงกัน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว โดยให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้เอาประกันภัยร่วม

	2) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก 3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก
เหตุผิดนัดผิดสัญญาและสิทธิของกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา	1) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) หรือผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนโครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ 3) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้เข้าสู่กระบวนการประนีประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงดำเนินงานต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้เลิกกิจการ ในกรณีที่มิใช่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิที่จะเรียกให้ไทย แอ็กโกรปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการโดยให้เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานโดยไม่ชักช้า โดยรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การให้ไทย แอ็กโกรเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อดำเนินงานโครงการตลาดไทแทนผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หรือบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติและผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการตลาดไทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้นให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ซึ่งผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมหาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่ง

	มอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุฉฉินัดโดยกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ในเป็นการครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับ 3 ปีแรกและผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะต้องทำทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน
--	---

2.4.3 ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเข้าถึงลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้

-ไม่มี-

2.4.5 กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุน

-ไม่มี-

2.4.6 ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.4.7 ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

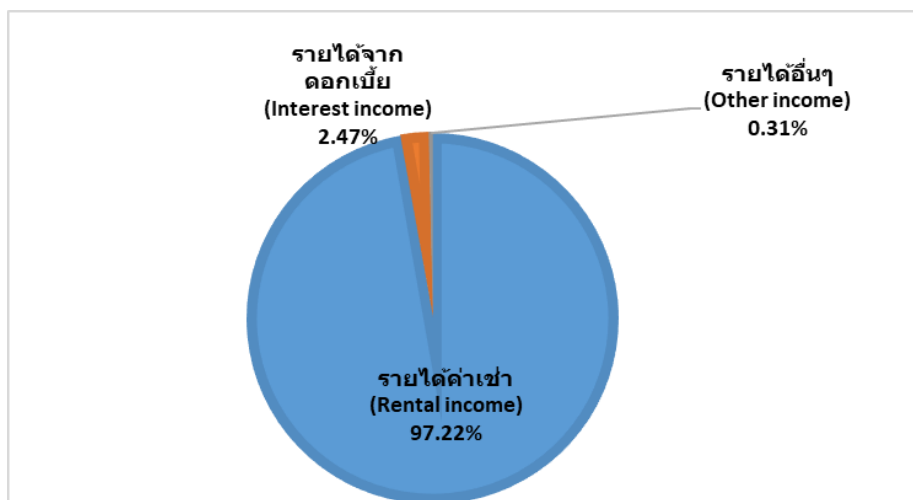
ในการจัดหาผลประโยชน์ กองทุนนำพื้นที่เช่ากลุ่มอาคาร (บางส่วน) ภายใต้โครงการตลาดไท ประกอบกิจการเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 กองทุนได้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดหาผลประโยชน์ โดยปล่อยเช่าเหมาให้แก่บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99) เป็นผู้เช่ารายเดียวและจ่ายค่าเช่าคงที่และมีอัตราเติบโตให้แก่กองทุนตามระบุในสัญญาเช่าเหมาทั้งนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงมติครั้งที่ 1/2566 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ซึ่งตามสัญญาเช่าประกอบด้วยกลุ่มอาคาร จำนวน 19 อาคาร พร้อมทั้งสาธารณูปโภคงานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีพื้นที่อาคารรวม 84,407.50 ตารางเมตร (ตามสัญญาเช่าซึ่งทำเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553) โดยบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการจัดหาผลประโยชน์จากการปล่อยเช่าพื้นที่ตามรายละเอียด ดังนี้

การจัดหาผลประโยชน์แบ่งตามพื้นที่ปล่อยเช่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

No.	การจัดหาผลประโยชน์ตามประเภทตลาด	พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย(ตร.ม.)	สัดส่วน
1	Orange Market	6,836.65	14.21%
2	Mixed Fruit Market	7,802.08	16.22%
3	Vegetable Building	6,117.48	12.71%
4	Vegetable Ground Vegetable	6,793.40	14.12%
5	Retailed Vegetable	1,357.32	2.82%
6	Crops	3,588.60	7.46%
7	Meat Market	2,968.02	6.17%
8	Fish and Seafood Market	1,755.70	3.65%
9	Fresh Market#1	2,419.19	5.03%
10	Thai Plaza Market	1,126.40	2.34%
11	Dried Food Market	1,296.00	2.69%
12	Flower Market	3,539.50	7.36%
13	Food Court #1	267.68	0.56%
14	IT Market	87.75	0.18%
15	Drink Kiosk	396.67	0.82%
16	Rental Area	1,763.70	3.67%
Total		48,116.13	69.58%

การจัดหาผลประโยชน์แบ่งตามประเภทรายได้



ประเภทรายได้	จำนวนเงิน (บาท)	สัดส่วน (%)
รายได้ค่าเช่า (Rental income)	356,939,456	97.22%
รายได้จากดอกเบี้ย (Interest income)	9,074,482	2.47%
รายได้อื่นๆ (Other income)	1,143,674	0.31%
รวม	367,157,612	100.00%

2.5.2 กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอาคารที่เช่า โดยนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในตลาดไท และ/หรือให้เช่าเหมากลับแก่บริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 (ซึ่งในที่นี้ได้แก่ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้แต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้ามาบริหารจัดการทรัพย์สิน

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

-ไม่มี-

2.5.4 กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในเบื้องต้นได้แต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 โทร 02 264 6264

“โครงการตลาดไท” ได้พัฒนาเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร เพื่อเป็นแหล่งซื้อขายผลผลิตทางการเกษตรที่มีคุณภาพ เริ่มทำการค้าขายในพ.ศ. 2538 และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อ พ.ศ 2540 โดยกองทุนได้ว่าจ้างบริษัทไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารกองทุนเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการธุรกิจค้าส่งสินค้าทางการเกษตร ได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม ตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในตลาดไท หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมในตลาดไท ในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 4 เป็นต้น

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามข้อ 1 ถึง 3 ข้างต้นเป็นค่าธรรมเนียมที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก และจะปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับก่อนการปรับขึ้นในแต่ละคราว ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 เป็นประจำทุก ๆ 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 1 ถึง ข้อ 4 ข้างต้น รวมแล้วไม่เกิน ร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินการมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 เป็นผลให้มีการเข้าทำสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ และบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าช่วง และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวมฯ โดยการยกเลิกสัญญามีผลบังคับใช้ในวันเดียวกัน

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุน ให้ผู้จัดการกองทุนระบุนโยบายในการป้องกันความขัดแย้งทางประโยชน์

มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โดยผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วย โดยได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ติดตามการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทุนฯของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดเป้าหมายในแต่ละปี และควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณ

2. ในการจัดทำแผนดำเนินงานประจำปี กรณีที่มีข้อโต้แย้งใดๆ จะใช้แผนดำเนินงานของปีที่ผ่านมาจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

3. มีการจำกัดบทบาทหน้าที่เป็นแรงกดดัน กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องใช้งบเพิ่มเติมเพื่อดูแลรักษาให้ทรัพย์สินที่บริหารเช่าอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้กองทุนฯ และผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมภายใน 10 วันและกองทุนรวมต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวภายใน 10 วันทำการ

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในการจำหน่ายสินค้าแต่ละประเภทสินค้าที่จำหน่ายในพื้นที่ของพื้นที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

5. หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความประสงค์ที่จะเสนอให้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมเช่าและพื้นที่ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่า ให้แก่บุคคลใดๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการที่จะเสนอพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมเช่าให้บุคคลนั้นๆก่อน และหากกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่ามี ความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่เช่าของกองทุน และจำเป็นต้องย้ายผู้เช่าออกไปนอกพื้นที่เช่า ผู้จัดการกองทุนอาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งค่าเช่าให้แก่กองทุนเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้น

2.5.5 กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 กรณีที่กองทุนมีการกู้ยืมเงิน ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืม

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยเดือนธันวาคม 2567 และไตรมาสที่ 4 ปี 2567

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

มูลค่าการส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วลดลงจากเดือนก่อนในหลายหมวด โดยเฉพาะ 1) หมวดยานยนต์ จากการส่งออกรถยนต์นั่งเป็นสำคัญ ขณะที่การส่งออกถดถอยเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะที่ส่งไปอาเซียน 2) หมวดปิโตรเลียม ตามการส่งออกไปอาเซียนและบังคลาเทศ และ 3) หมวดสินค้าเกษตรและเกษตรแปรรูป ตามการส่งออกผลไม้ เนื้อสัตว์ และน้ำตาล อย่างไรก็ตาม การส่งออกในบางสินค้าปรับเพิ่มขึ้น อาทิ โลหะมีค่า คอมพิวเตอร์ และเครื่องปรับอากาศ

ดัชนีการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วลดลงจากเดือนก่อน ตามการผลิตหมวดอื่นๆ อาทิ โลหะประดิษฐ์ เครื่องจักร และเหล็ก รวมถึงการผลิตปิโตรเลียมที่ลดลง สอดคล้องกับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม การผลิตในบางหมวดปรับเพิ่มขึ้น อาทิ หมวดเคมีภัณฑ์จากการผลิตปุ๋ย และหมวดอาหารและเครื่องดื่มจากการผลิตน้ำตาล

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วทรงตัวจากเดือนก่อน โดยเพิ่มขึ้นในกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะไกล โดยเฉพาะรัสเซียและออสเตรเลีย ขณะที่ลดลงในกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะใกล้ อาทิ จีนและมาเลเซีย สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยวที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน ตามสัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่เพิ่มขึ้น

เครื่องใช้การลงทุนภาคเอกชนที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วทรงตัวจากเดือนก่อน โดยการลงทุนด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ปรับเปลี่ยนเล็กน้อย จากยอดจำหน่ายเครื่องจักรในประเทศ ตามการผลิตเครื่องจักรและเครื่องมือเพื่อใช้งานทั่วไป และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง รวมทั้งการนำเข้าสินค้าทุนที่ปรับเปลี่ยน ด้านการลงทุนในหมวดยานพาหนะปรับเปลี่ยนตามยอดจดทะเบียนรถยนต์เชิงพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นจากรถบรรทุกและรถยนต์รับจ้าง อย่างไรก็ตาม การลงทุนด้านการก่อสร้างลดลง ตามพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในทุกวัตถุประสงค์ที่ลดลง

มูลค่าการนำเข้าสินค้าไม่รวมทองคำที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน จากหมวดวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลาง ตามการนำเข้าชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากอาเซียนและไต้หวัน รวมถึงปริมาณการนำเข้าก๊าซธรรมชาติและน้ำมันดิบเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคปรับลดลง ตามการนำเข้าทั้งสินค้าคงทนและไม่คงทน

เครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชนที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนเล็กน้อยในเกือบทุกหมวด ยกเว้นหมวดสินค้าไม่คงทน ซึ่งลดลงตามยอดจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มและปริมาณการใช้ไฟฟ้า หลังจากที่เร่งไปในช่วงแรกของมาตรการเงินโอนภาครัฐ สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และการท่องเที่ยวในประเทศที่ดีขึ้น

การใช้จ่ายภาครัฐที่ไม่รวมเงินโอนขยายตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน โดยรายจ่ายประจำขยายตัวตามการเบิกจ่ายเงินบำนาญ บำนาญ และค่ารักษาพยาบาลของข้าราชการ สำหรับรายจ่ายลงทุนขยายตัวสูงจากการเบิกจ่ายของหน่วยงานด้านสาธารณูปโภคและคมนาคมเป็นสำคัญ ขณะที่รายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัวตามการเบิกจ่ายของโครงการด้านสาธารณูปโภค

ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนตามหมวดพลังงาน จากผลของฐานต่ำในปีก่อนที่มีมาตรการช่วยเหลือของภาครัฐ ประกอบกับราคาน้ำมันกลุ่มเบนซินปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่หมวดอาหารสดลดลงจากผลของฐานสูงในราคาเนื้อสุกร ประกอบกับราคาผักลดลง เนื่องจากผลผลิตเพิ่มขึ้นตามสภาพอากาศที่เอื้ออำนวย สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานใกล้เคียงกับเดือนก่อน โดยหมวดอาหารปรับเพิ่มขึ้น ตามราคาอาหารสำเร็จรูปและเครื่องประกอบอาหาร ขณะที่หมวดอุปกรณ์ซักล้างปรับลดลงตามการทำโปรโมชั่น สำหรับภาวะตลาดแรงงานโดยรวมทรงตัวจากเดือนก่อนทั้งในภาคการผลิตและบริการ ด้านดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน จากดุลบริการ รายได้ และเงินโอน ที่กลับมาเกินดุล ตามดุลบริการภาคการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ดุลการค้าเกินดุลใกล้เคียงกับเดือนก่อน ด้านการระดมทุนของภาครัฐกิจโดยรวมเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนจากการระดมทุนผ่านสินเชื่อเป็นสำคัญ จากธุรกิจกลุ่มการค้าและการผลิตยางและพลาสติก รวมถึงการผลิตอาหารและเครื่องดื่ม ขณะที่ตลาดทุนเพิ่มขึ้นจากธุรกิจในกลุ่มการแพทย์และกลุ่มสื่อสารเพื่อลงทุนขยายกิจการ อย่างไรก็ตาม การระดมทุนผ่านตลาดตราสารหนี้สุทธิลดลงจากธุรกิจทางการเงินและอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ สำหรับอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ในเดือนธันวาคม 2567 เฉลี่ยแข็งค่าขึ้นนำสกุลภูมิภาค หลังตลาดปรับลดความกังวลต่อนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่จะส่งผลกระทบต่อไทย ประกอบกับแข็งค่าตามฤดูกาลท่องเที่ยวของไทย สอดคล้องกับดุลรายรับภาคการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

เศรษฐกิจไทยโดยรวมในไตรมาสที่ 4 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน ตามแรงขับเคลื่อนของกิจกรรมในภาคบริการและรายรับภาคการท่องเที่ยว รวมถึงรายจ่ายลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำอยู่ในระดับสูง โดยทรงตัวจากไตรมาสก่อน จากการส่งออกสินค้าในกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนทรงตัว โดยส่วนหนึ่งได้รับผลดี

จากมาตรการเงินโอนภาครัฐ แม้ยอดขายยานยนต์จะหดตัว อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนปรับลดลงจากหมวดยานพาหนะ และหมวดก่อสร้าง ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน จากอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นตาม การส่งผ่านต้นทุน ประกอบกับผลของฐานต่ำในหมวดพลังงานปีก่อนที่มีมาตรการลดราคาพลังงานของภาครัฐ ด้านการจ้างงาน ทรงตัวจากไตรมาสก่อน โดยการจ้างงานในสาขาโรงแรมและภัตตาคารปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่สาขาก่อสร้างลดลง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลเพิ่มขึ้น ตามดุลบริการ รายได้ และเงินโอนที่กลับมาเกินดุลเป็นสำคัญ

ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2567

ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2567 หดตัวร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยสาขาพืช สาขาประมง และสาขาบริการทางการเกษตร หดตัว ขณะที่สาขาปศุสัตว์ และสาขาป่าไม้ ยังคงขยายตัวได้

ปัจจัยลบ

➤ ปรากฏการณ์เอลนีโญ – ลานีญา และสภาพอากาศที่แปรปรวน

- ปรากฏการณ์เอลนีโญที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2566 ต่อเนื่องมาถึงช่วงต้นปี 2567 ทำให้ ปริมาณฝนน้อยกว่าปีที่ผ่านมา สภาพอากาศ ร้อนจัดและแห้งแล้ง ส่งผลกระทบต่อการเพาะปลูก และการเจริญเติบโตของพืชสำคัญหลายชนิด เกษตรกรบางส่วนงดหรือปรับเปลี่ยนการเพาะปลูกพืช

- การเข้าสู่ปรากฏการณ์ลานีญาในเดือนกันยายน 2567 ทำให้ประเทศไทยเผชิญกับมรสุม และมีฝนตกหนัก มีปริมาณน้ำสะสมจำนวนมาก เกิดอุทกภัยและน้ำป่าไหลหลากในหลายพื้นที่ ทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่งผลให้ผลผลิตเกษตร บางส่วนได้รับความเสียหาย

- เดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2567 เกิดอุทกภัยทางภาคใต้ ทำให้พื้นที่ทางการเกษตร บางส่วนได้รับความเสียหาย

➤ ราคาปัจจัยการผลิตหลายชนิดยังอยู่ในระดับสูง ทั้งราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ปุ๋ยเคมี และวัตถุดิบ อาหารสัตว์ ทำให้การผลิต สินค้าเกษตรมีต้นทุนสูง เกษตรกรบางส่วนจึงมีการปรับลด/ปรับเปลี่ยนการใช้ปุ๋ย และอาหารสัตว์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อปริมาณ และคุณภาพของผลผลิต

➤ เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าบางประเทศยังคงชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อการค้าและความต้องการ สินค้าเกษตรของไทย

➤ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาคทั่วโลก อาทิ รัสเซียและยูเครน อิหร่านและอิสราเอล และฮามาส ส่งผลต่อราคาพลังงาน ห่วงโซ่อุปทานโลก และการค้าระหว่างประเทศ ทำให้เศรษฐกิจโลก พั่นตัวช้า

ปัจจัยบวก

➤ ราคาสินค้าเกษตรหลายชนิดในช่วงปีที่ผ่านมาอยู่ในเกณฑ์ดี จูงใจให้เกษตรกรเพิ่มการผลิต และมีการบำรุงดูแลรักษา มากขึ้น

➤ การบริหารจัดการฟาร์มปศุสัตว์ที่ดี มีการดูแลเฝ้าระวังโรคระบาดอย่างเข้มงวดและต่อเนื่อง

➤ เศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้น และมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะด้านการบริโภค และการส่งออก ทำให้มีความ ต้องการสินค้าเกษตรและอาหารเพิ่มขึ้น

➤ การดำเนินนโยบายของภาครัฐในการพัฒนาศักยภาพการผลิตและบริหารจัดการสินค้าเกษตร ให้สอดคล้องกับ ความต้องการของตลาด การส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตและ การแปรรูปสินค้าเกษตร การยกระดับสินค้า เกษตรให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ เพื่อรองรับภัยพิบัติต่าง ๆ การเพิ่มช่องทางให้เกษตรกร เข้าถึงและใช้ประโยชน์จากข้อมูลเพื่อการวางแผน และรองรับความเสี่ยง

สาขาพืชในปี 2567 หดตัวร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากปรากฏการณ์เอลนีโญ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2566 ต่อเนื่องมาถึงช่วงต้นปี 2567 ทำให้ปริมาณฝนน้อยกว่าปีที่ผ่านมา สภาพอากาศร้อนจัด และแห้งแล้ง ส่งผลกระทบต่อการเพาะปลูกและการเจริญเติบโต ของพืชสำคัญหลายชนิด เกษตรกรบางส่วนงดหรือ ปรับเปลี่ยนการเพาะปลูกพืชบางชนิด และการเข้าสู่ปรากฏการณ์ลานีญาในเดือนกันยายน 2567 ทำให้ประเทศไทย เผชิญกับมรสุมและมีฝนตกหนัก ส่งผลให้มีปริมาณน้ำ สะสมจำนวนมาก เกิดอุทกภัยและน้ำป่าไหลหลาก ในหลายพื้นที่ทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งทำให้ผลผลิตสินค้า เกษตรบางส่วนได้รับความเสียหาย

สาขาปศุสัตว์ในปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับปี 2566 เป็นผลจากความต้องการ บริโภคสินค้าปศุสัตว์เพิ่มขึ้น ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ประกอบกับเกษตรกร มีการบริหารจัดการฟาร์มที่ได้มาตรฐาน มีการ เฝ้าระวังและควบคุมโรคอย่างเข้มงวด ทำให้สินค้าปศุสัตว์ เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค **โดยสินค้าปศุสัตว์ที่มีผลผลิตเพิ่มขึ้น ได้แก่ สุกร** ผลผลิตเพิ่มขึ้น เนื่องจาก ฟาร์มสุกรมีมาตรฐานการผลิตที่ดี สามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโรคอหิวาต์แอฟริกา ในสุกร (ASF) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และฟาร์มขนาดใหญ่มีการขยายการเลี้ยงสุกรเพิ่มขึ้น **ไก่เนื้อ** ผลผลิตเพิ่มขึ้น เนื่องจากการผลิตเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการบริโภคของตลาดภายในประเทศและต่างประเทศ ที่เพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว จากการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยวและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ ของรัฐบาล **ไข่ไก่** ผลผลิตเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากการเพิ่ม จำนวนการเลี้ยงไก่ไข่ในฟาร์มขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการบริโภคภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของภาค การท่องเที่ยว และภาคบริการ **โคเนื้อ** ผลผลิตเพิ่มขึ้น เนื่องกนโยบายส่งเสริมการเลี้ยงโคเนื้อ ทำให้เกษตรกรขยาย การผลิต เพิ่มขึ้น

สาขาประมงในปี 2567 หดตัวร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยกุ้งทะเลเพาะเลี้ยง ผลผลิตลดลง เนื่องจากราคากุ้ง ตกต่ำ และต้นทุนการผลิตหลักทั้งค่าอาหารสัตว์และค่าพลังงานอยู่ในระดับสูง ประกอบกับความต้องการซื้อจากต่างประเทศ ชะลอตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงต้นปี ส่งผลให้เกษตรกร บางส่วนปรับลดการเพาะเลี้ยงและชะลอการปล่อยลูกกุ้ง **สัตว์น้ำที่นำขึ้น ทำเทียบเรือ** ผลผลิตลดลง เนื่องจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงซึ่งเป็นต้นทุนการผลิตหลักของการทำประมงทะเลยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับอุณหภูมิน้ำทะเลที่สูงขึ้น สภาพอากาศที่แปรปรวน และพายุฝนที่รุนแรง ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เรือประมงลดรอบ การออกเรือจับสัตว์น้ำ **ปลานิลและปลาดุก** ผลผลิตลดลง เนื่องจากต้นทุนอาหาร ปลายังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสภาพ อากาศไม่เอื้ออำนวย ปริมาณน้ำในแหล่งน้ำตามธรรมชาติ มีไม่เพียงพอต่อการเลี้ยง ทำให้เกษตรกรลดรอบการเลี้ยงและพื้นที่ เลี้ยง รวมทั้งลดปริมาณการปล่อย ลูกพันธุ์ปลา

แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตร ปี 2568

แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตร ปี 2568 **คาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ 1.8 – 2.8** โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

➤ **ปริมาณฝนที่มีมากขึ้น**จากอิทธิพลของสภาวะลานีญาที่คาดว่าจะยังส่งผลจนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ส่งผลดีต่อการ เพาะปลูกพืชฤดูแล้ง ทำให้มีปริมาณน้ำเพียงพอสำหรับการเจริญเติบโตของพืช รวมถึง การเพาะปลูกในรอบถัดไป

➤ **เศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวได้ดี** โดยการบริโภคภายในประเทศ การท่องเที่ยว และการส่งออก มีแนวโน้ม เพิ่มขึ้น

➤ **ความต้องการสินค้าเกษตรในตลาดโลกที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น** เพื่อรองรับความมั่นคงทางอาหาร เนื่องจากเกิดภัยพิบัติใน หลายประเทศ รวมถึงปัญหาด้านห่วงโซ่อุปทานจากภาวะสงครามที่อาจเกิดขึ้น ทำให้หลายประเทศมีความกังวลว่าจะมีผลผลิต ไม่เพียงพอกับความต้องการบริโภคภายในประเทศ

➤ **การดำเนินนโยบายของภาครัฐ** อาทิ การพัฒนาศักยภาพการผลิตและบริหารจัดการสินค้าเกษตร ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด การส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตและ การแปรรูปสินค้าเกษตร การยกระดับสินค้าเกษตรให้ได้มาตรฐานและมีมูลค่าสูง การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำทั้งระบบ การพัฒนาระบบโลจิสติกส์สินค้าเกษตร ตลอดจนการพัฒนาระบบ ประกันภัยและการรองรับความเสี่ยงต่าง ๆ

อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2568 ยังมีปัจจัยเสี่ยงและสถานการณ์สำคัญที่ต้องติดตาม ดังนี้

➤ **การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ** โดยอิทธิพลของลานีญาที่คาดว่าจะส่งผลกระทบถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568 อาจทำให้สภาพอากาศแปรปรวน เกิดวาตภัยและอุทกภัยที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ทางการเกษตรและ การเจริญเติบโตของพืช

➤ **ราคาปัจจัยการผลิตหลายชนิดที่ยังคงอยู่ในระดับสูง** ทั้งราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ปุ๋ยเคมี สารเคมีกำจัดโรคและแมลง และวัตถุดิบอาหารสัตว์ ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าเกษตรและความสามารถในการแข่งขันในตลาดโลก

➤ **เศรษฐกิจโลกมีทิศทางชะลอตัว** โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญทั้งจีน สหรัฐอเมริกา ประเทศ ในกลุ่มยูโรโซน ส่งผลต่อการค้าและความต้องการสินค้าเกษตรของไทย

➤ **ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาคทั่วโลก** อาทิ ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและ ยูเครน ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น อาจเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัว ของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย

➤ **กฎระเบียบและมาตรการกีดกันทางการค้าที่เข้มงวดมากขึ้น** โดยเฉพาะมาตรการ ด้านสิ่งแวดล้อมและด้านสุขอนามัยของสหภาพยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นคู่ค้าที่สำคัญของไทย อาจส่งผลกระทบต่อการแข่งขันและการส่งออกสินค้าเกษตรของไทย

➤ **สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน** อาจส่งผลกระทบต่อโซ่อุปทานโลกและ การค้าระหว่างประเทศ รวมทั้งการส่งออกสินค้าเกษตรและผลิตภัณฑ์ของไทย

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

3.2.1 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ผ่านมา

ในปี พ.ศ. 2567 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (TAECO หรือ ตลาดไท) มุ่งดำเนินการโครงการ Master Plan ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ใช้งบลงทุนเพื่อปรับปรุงและจัดผังพื้นที่ภายในโครงการตลาดไท ก่อสร้างอาคารตลาดใหม่ จำนวน 5 ตลาด ซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารตลาดเดิม 8 ตลาด รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้บริการต่างๆ เช่น ลานจอดรถผู้ซื้อ จุดขึ้นลงสินค้า จุดบริการตลาด บริการห้องปฏิบัติการตรวจสอบสารปนเปื้อนในสินค้าเกษตร บริการแรงงาน บริการคัดตัดแต่งสินค้าเกษตร บริการรถขนส่งสินค้า ตลาดไทออนไลน์ และอื่นๆ ภายใต้แนวคิด “ตลาดใหม่ดีใหม่ สด ครบ คุ่ม จบในที่เดียว”

ภายในปี พ.ศ. 2567 ตลาดไทเปิดการค้าตลาดพืชไร่และตลาดเนื้อสัตว์ในเดือนพฤษภาคม เปิดการค้าตลาดปลาและอาหารทะเลในเดือนตุลาคม ซ่อมแซมและปรับปรุงตลาดผักเดิมเป็นตลาดผักและสมุนไพรและตลาดผักเมืองหนาว ซ่อมแซมและปรับปรุงตลาดส้มเดิมเป็นตลาดสดและศูนย์อาหาร กำหนดเปิดการค้าในช่วงต้นปี พ.ศ. 2568 ส่งผลให้การใช้พื้นที่ภายใต้สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของกองทุนฯ เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อยแต่ยังคงไว้ด้วยความมีประสิทธิภาพในการทำธุรกิจที่ดียิ่งขึ้น

สำหรับตลาดที่เปิดการค้าแล้วดังกล่าวข้างต้น ได้รับผลตอบรับอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม มีอัตราเช่าพื้นที่แต่ละตลาด ณ วันเปิดการค้าสูงกว่า 95% โดยมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับประมาณการความคุ้มค่าผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการที่ได้ตั้งไว้ ทำให้ตลาดใหม่รายได้ กำไร และกระแสเงินสดเพียงพอต่อความรับผิดชอบที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งเจ้าหน้าที่การค้า ธนาคารพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พนักงานและผู้ถือหุ้นของบริษัทได้เป็นอย่างดี



“ตลาดใหม่” ยังรวมถึงการบริหารจัดการบริการเกี่ยวเนื่อง ได้แก่ การจำหน่ายสลากกินแบ่งฯ การจำหน่ายอาหารเร่ เป็นต้น สัมปทานจำหน่ายเครื่องดื่ม สัมปทานจำหน่ายน้ำแข็ง สัมปทานป้ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น เพื่อให้บริการภายในโครงการตลาดไทยอย่างครบวงจร

3.2.2 การเปรียบเทียบคู่แข่งในภาพรวม

1. อีคอมเมิร์ซ

ในยุคที่ทุกสินค้าและบริการอยู่บนโลกออนไลน์มากขึ้น ทำให้ธุรกิจจำหน่ายสินค้าเกษตรก็เริ่มปรับตัวเข้าสู่รูปแบบธุรกิจออนไลน์มากขึ้นเช่นกัน ได้แก่ เฟซบุ๊ก แอปเปิ้ลเฟรช แกร็บฟู้ด เฟซบุ๊กและดีกิต็อก เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สินค้าเกษตรเป็นสินค้าอ่อนไหวด้านคุณภาพ ทั้งความสด ขนาด สี เกรด เป็นต้น ที่ผู้เล่นในตลาดจะเผชิญความท้าทายในการตอบสนองต่อผู้ซื้อและผู้บริโภค ตลาดไทได้ดำเนินธุรกิจตลาดไทออนไลน์ให้บริการสั่งซื้อและจัดส่งสินค้าเกษตรให้แก่ผู้ประกอบการอาหารและผู้บริโภค โดยอาศัยความได้เปรียบจากการเป็นธุรกิจตลาดกลางที่มีสินค้าเกษตรเข้าสู่ตลาดเป็นประจำทุกวัน ทำให้ตลาดไทออนไลน์มีสินค้าสำหรับจำหน่ายครบถ้วนอยู่เสมอ โดยมีความ “สด” เป็นจุดเด่นเหนือกว่าคู่แข่งรายอื่นในท้องตลาด

2. ตลาดค้าส่งและตลาดค้าปลีก

ตลาดค้าส่งและตลาดค้าปลีกที่แข่งขันโดยตรงกับตลาดไทเนื่องด้วยทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ 1. ตลาดสี่มุมเมือง เป็นตลาดค้าส่งที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่กว่า 400 ไร่ สามารถรองรับรถผู้ซื้อได้มากกว่า 4,000 คัน พื้นที่การค้ากว่า 4,000 แผงค้า จำนวนผู้ค้าประมาณ 3,500 ราย จำหน่ายผักผลไม้และของสดกว่า 1,300 ชนิด มีเครือข่ายรถกว่า 1,000 คัน รองรับผู้ซื้อกว่า 10,000 รายต่อวัน มีคนหมุนเวียนในตลาดกว่า 55,000 คนต่อวัน มีปริมาณการซื้อขายผักผลไม้ประมาณ 8,000 ตันต่อวัน มูลค่าการซื้อขายประมาณ 100,000 ล้านบาทต่อปี ตลาดสี่มุมเมืองเป็นตลาดที่มีชื่อเสียงโดดเด่นด้านค้าส่งหมวดสินค้าผัก ขณะที่ตลาดไทเดิมมีชื่อเสียงโดดเด่นด้านค้าส่งหมวดสินค้าผลไม้ ภายหลังการปรับปรุงพัฒนาโครงการตลาดใหม่แล้ว ตลาดไทจะยังคงความเป็นผู้นำยิ่งขึ้นด้านหมวดสินค้าผลไม้ ขณะเดียวกันได้ยกระดับความเป็นผู้นำด้านหมวดสินค้าโปรตีน (เนื้อสัตว์ ปลา และอาหารทะเล) รวมถึงการพัฒนาและส่งเสริมหมวดสินค้าผักเพื่อเป็นผู้นำในกลุ่มผักปลอดภัย และผัก GAP ที่

ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ภาพรวมตลาดไทมีความ “ครบ” ที่ตอบโจทย์ผู้ซื้อได้เป็นอย่างดี 2. ตลาดไอยรา ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2557 ตั้งอยู่ เลขที่ 58/4 หมู่ 9 ตำบลคลองสอง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ เริ่มต้นเป็นตลาดค้าปลีกสินค้าทุกชนิด ทั้งผลไม้ไทย ผลไม้นำเข้า ตลาดสด ศูนย์อาหารและร้านอาหาร แม้ตลาดไอยราจะเป็นหนึ่งในตลาดผู้ซื้อของตลาดไทแต่ก็มีความพยายามที่จะขยายพื้นที่ออกไปมากขึ้นและขยับตัวเป็นตลาดที่มีความค้ำส่งมากยิ่งขึ้น ซึ่งหมายถึงการดึงดูดผู้ค้าและผู้ซื้อ และแข่งขันกับตลาดไทด้วยเช่นกันในบางส่วน อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดด้านพื้นที่และทรัพยากรของตลาดไอยรา ทำให้ตลาดไอยราเป็นได้เพียงคู่แข่งชั้นที่อาศัยช่องว่างทางธุรกิจของตลาดไทเพื่อสร้างธุรกิจเติบโตควบคู่ไปกับตลาดไทเท่านั้น

3 โมเดิร์นเทรด

ผู้เล่นค้าส่งสมัยใหม่ หรือ โมเดิร์นเทรด มีการแข่งขันสูงขึ้นเช่นกัน จากที่มีผู้เล่นรายหลัก คือ แม็คโคร เมื่อแม็คโครและโลตัสรวมเข้าเป็นกลุ่มธุรกิจในเครือเดียวกัน ทำให้แม็คโครและโลตัสสามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการเจาะตลาดผู้ประกอบการอาหารได้ดียิ่งขึ้น ขณะเดียวกันกลุ่มเซ็นทรัลได้ก้าวเข้ามาเป็นผู้เล่นค้าส่งอีกรายภายใต้ชื่อ โก โฮลเซลส์ ด้วยการนำเสนอการค้าส่งในรูปแบบที่ทันสมัยสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การค้าส่งในประเทศไทยยังคงมีส่วนแบ่งตลาดที่แบ่งตัวกันชัดเจน มีผู้ซื้อที่อาศัยตลาดค้าส่งรูปแบบเดิมเป็นแหล่งจัดหาสินค้าหลัก ผู้ซื้อที่อาศัยโมเดิร์นเทรดใกล้ร้านเป็นแหล่งจัดหาสินค้าหลัก และมีผู้ซื้ออีกกลุ่มหนึ่งที่อาจจะซื้อสินค้าจากทั้งสองแหล่งควบคู่กัน ดังนั้นจะมีการแข่งขันเกิดขึ้นระหว่างกันในกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่ระหว่างการเปลี่ยนพฤติกรรมการซื้อขายได้ ด้วยความเป็นตลาดกลางค้าส่งสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่รวบรวมสินค้าหลากหลายจากทั่วประเทศมาขายนาน ทำให้สินค้าเกษตรที่ตลาดไทมีราคาที่แข่งขันได้เหนือคู่แข่งโมเดิร์นเทรดหรือมีความ “คุ้ม” กับผู้ซื้ออยู่เสมอ ขณะเดียวกันตลาดไทมิติใหม่ก็ทำการยกระดับตลาดให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้นเพื่อให้ตลาดไทเป็นหนึ่งในใจของผู้ซื้อตอบโจทย์ทั่วทั้งห่วงโซ่อุปทานผู้ซื้อที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สถานะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจตลาดกลางซึ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่และบริการ

4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

5) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

7) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดจริง

8) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวม ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิ การเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุน รวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

9) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจ ลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือ อัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการ เช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการ ลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ ประเมินการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปัน ผลได้ในปีต่อไป

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริหารจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย มหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว ยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไป

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าช่วงหลายราย แต่หากผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าช่วง หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและรับเงินประกันจากผู้เช่าช่วงก็ตาม

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

2.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 20 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำส่งทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดสรรผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าอาคารที่เช่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) รวมถึงชดเชยเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

2.2) การถูกโต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่า

ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนเช่าอาคารที่เช่า เมื่อผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (“ความยินยอม”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกภายในเวลาก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

ซึ่งการลงทุนในกรณีเช่นนี้จะครอบคลุมพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมด้วย การที่ไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิต่อยกกว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าบางส่วนอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน และอาจมีผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในอาคารที่เช่าในส่วนนี้ได้

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจะจัดทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารที่เช่าในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและในส่วนที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเป็นสัญญาแต่ละฉบับแยกจากกัน ทั้งนี้หากกองทุนรวมถูกโต้แย้งสิทธิจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าวก็ไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของกองทุนรวมในอาคารที่เช่า ในส่วนที่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยแล้ว นอกจากนี้กองทุนรวมได้กำหนดให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ต้องดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยบนอาคารที่เช่าให้ครบถ้วนทุกรายภายใน 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เสร็จเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าหรือสัญญา ให้ใช้พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีอยู่เดิมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ได้สิ้นสุดลงก่อน ในกรณีที่สัญญาเช่าที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด มีกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมสิ้นสุดลงและผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะไม่ต่ออายุการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวและจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว ลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุนรวมโดยตรง และหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะช่วยจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่มาทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทุนรวมต่อไป

ในระหว่างระยะเวลายังมิได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวรายได้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะต้องนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว นั้นให้แก่กองทุนรวม ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่เวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของ

กรรมสิทธิ์อาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เสร็จเรียบร้อยแล้ว

2.3) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวมหากผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอันเป็นกา ผิดสัญญาเช่าช่วง หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าช่วงทรัพย์สิน ที่เช่าต่อไป

2.4) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด จะให้กองทุนรวมเช่าอาคารบางส่วนที่อยู่ในโครงการตลาดไท และกองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวไปดำเนินการหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทภายใต้สัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า (หมายความว่ารวมถึงอาคารที่เช่า) โดยมีทุนประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์คิดใช้ตาม มูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งจะต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไร ที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ อีกทั้งกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าเพิ่มเติมจากการประกันภัยดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์

อนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการที่คาดไว้

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

เนื่องจากในการนำอาคารที่เช่าออกหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเพื่อนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในการจำหน่ายสินค้า กงทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด และใบอนุญาตอื่นที่จำเป็น (ถ้ามี) โดยผู้ที่ถือใบอนุญาตจัดตั้งตลาดดังกล่าวในระหว่างเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารที่เช่าจะยังคงเป็นบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะต้องทำหน้าที่ในการจัดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดกำหนด อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุที่ทำให้ใบอนุญาตจัดตั้งตลาดของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด สำหรับพื้นที่ในโครงการตลาดไทที่กองทุนรวมจะเช่าถูกพักหรือถูกเพิกถอน หรืออาจมีกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด ร่วมกันดำเนินการใดๆ โดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการตลาดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแล้ว แต่ไม่สามารถแก้ไขได้ ซึ่งอาจมีผลให้มีการถูกพักหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้บริษัทจัดการอาจดำเนินการเลิกกองทุนรวม

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมเนื่องจากกรณีดังกล่าวข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 9.9 บาท)

5) ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า

เนื่องจากอาคารที่เช่าบางส่วนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถให้เป็นพื้นที่การค้า ดังนั้น เจ้าของอาคารดังกล่าวอาจถูกหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสั่งให้ดำเนินการใดๆ เพื่อแก้ไขกรณีดังกล่าวให้ถูกต้อง ซึ่งอาจมีผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการนำออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยโดยตรง ซึ่งจะมีจำนวนผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริหารตลาดไทมาตั้งแต่ก่อตั้งตลาดไท ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทุนรวม

ด้วยเหตุดังกล่าว หากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม กองทุนรวมอาจต้องใช้ความพยายามในการจัดหาบุคคลอื่นที่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ดีเทียบเท่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในกรณีเช่นนี้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

7) ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ด้วยในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น สามารถทำได้ทั้งในลักษณะของการนำทรัพย์สินออกให้ผู้เข้าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรง และ/หรือให้ผู้ประกอบกิจการเช่าช่วงเหมาทรัพย์สินเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ในกรณีที่กองทุนรมนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงเหมาภายใต้ข้อตกลง ที่กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวม แม้ว่าผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับคือค่าเช่าช่วงเหมาซึ่งจะเป็นไปตามอัตราตามที่ได้ตกลงกันไว้กับผู้เช่าช่วงเหมา ดังนั้น จึงทำให้ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับค่อนข้างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงเหมาเป็นความเสี่ยงสำคัญ ที่ต้องคำนึงถึง เนื่องจากในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเหมาประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงแก่กองทุนรวมทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเหมาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง เหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อผลประโยชน์และการฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

ในอีกทางหนึ่ง หากกองทุนรมนำทรัพย์สินออกให้ผู้เข้าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมก็จะได้ผลตอบแทนจากค่าเช่าอย่างเต็มที่ ซึ่งจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมแต่งตั้ง

อนึ่ง ในการให้เช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมจะต้องติดต่อประสานงานกับผู้เข้าพื้นที่รายย่อยนับพันราย ซึ่งการควบคุมดูแลผู้เข้าพื้นที่รายย่อยจำนวนมากให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎระเบียบและตามกฎหมายโดยเคร่งครัดนั้น มีข้อจำกัดและอาจเป็นไปได้ด้วยความยากลำบาก อาทิ อาจมีกรณีที่ผู้เช่าช่วงนำ สิ่งผิดกฎหมายและ/หรือยินยอมให้มีแรงงานที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าช่วงอาจชำระค่าเช่าช่วงล่าช้าหรือไม่ชำระค่าเช่าช่วง เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยตรง และ/หรือ อาจทำให้กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินถูกพิจารณาว่ามีส่วนผิดหรือต้องรับผิดชอบด้วย อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้เข้าพื้นที่รายย่อยแทนกองทุนรวม และดูแลให้ผู้เข้าพื้นที่รายย่อยปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎระเบียบและตามกฎหมาย

8) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ เช่น ในสัญญาเช่าจะกำหนดห้ามมิให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม แต่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด อาจจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า โดยผิดสัญญา เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมในการที่จะซื้อทรัพย์สินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในโครงการตลาดไท ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำ

พิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมี คำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับการให้เป็นไปคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

9) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าอาคารได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากอาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมพึงพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทุนรวม

เพื่อให้แผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทเป็นไปอย่างราบรื่นและไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้และการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานกับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 (บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) โดยเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดต่อจากกองทุนรวม และเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานระหว่างกองทุนรวมและซีเอส แลนด์ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัดและบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้กับกองทุนรวม

- (1) สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไขบนสัญญาเช่าช่วงระหว่างบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดกับผู้เช่ารายย่อยในโครงการตลาดไท
- (2) สัญญาตกลงกระทำการ และ
- (3) สัญญาจำนองที่ดินลำดับสอง

นอกจากนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าอาคาร และยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในระหว่างที่บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เช่าช่วงดำเนินงานกับกองทุนรวม

ดังนั้น รายได้หลักของกองทุนรวมจะมาจากค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานข้างต้นเพียงเท่านั้น ดังนั้น หากบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้นได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานดังกล่าว ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง และได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 1 เดือน และหนังสือค้ำประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 2 เดือน พร้อมทั้งหลักประกันที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาจำนองที่ดินลำดับสอง เพื่อตกลงจะดำรงให้บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 และจะตกลงควบคุมดูแลให้บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อตกลงในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ หากมีการผิดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานโดยผู้เช่าช่วงดำเนินงาน กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานโดยไม่ชักช้า อีกทั้งมีเงื่อนไขให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด มาเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อดำเนินงานโครงการตลาดไทแทนผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่เข้าเป็นผู้เช่าช่วงดำเนินงานแทน กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและกองทุนรวมมีสิทธิเข้าเป็นผู้ให้เช่าช่วงรายย่อยของผู้เช่าช่วงดำเนินงานแทนผู้เช่าช่วงดำเนินงาน โดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารฉบับเดิมทุกประการ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่ดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด

-ไม่มี-

5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

(1) จำนวนหน่วยลงทุน	:	180,000,000.00 หน่วย
(2) เงินทุนโครงการ	:	1,782,000,000.00 บาท
(3) มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธ.ค.2567	:	9.90 บาท

- (4) ราคาของหน่วยที่เสนอขาย : 10.00 บาท
- (5) ราคาเสนอขายวันแรก : 10.00 บาท
- (6) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน : 1,782,000,000.00 บาท
- (7) มูลค่าต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค.2567 : 10.4449 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

- ราคาปิด ณ สิ้นปี (2567) : 14.40 บาท/หน่วย
- ราคาสูงสุด : 18.50 บาท/หน่วย
- ราคาต่ำสุด : 13.60 บาท/หน่วย
- มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) : 2,592,000,000 บาท
- มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยทั้งปี (Trade Volume) : 502,375 บาทต่อวันทำการ
- ค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปี : 11.3877 บาท/หน่วย
- ค่า NAV ของกองทุนวันสิ้นปี : 10.4449 บาท/หน่วย

7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนจดทะเบียน

- (ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน
- ตามมติ ผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2553 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2553
- (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง
- จำนวนเงินทุนจดทะเบียน : 1,800,000,000.00 บาท
 - จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่คงเหลือ : 1,782,000,000.00 บาท
 - จำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลด : 0.10 บาท/หน่วยลงทุน
 - จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด : 18,000,000.00 บาท
 - จำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนคงเหลือ : 9.90 บาท/หน่วยลงทุน
- (ค) วันปิดสมุดทะเบียนและวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน
- วันปิดสมุดทะเบียน : วันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2554
 - วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน : วันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2554

7.2 กรณีที่กองทุนออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (เช่น หุ้นกู้ หรือ REIT BOND)

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วย 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยที่ถือและสัดส่วนการถือครั้งล่าสุด

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 10 รายแรก

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%
1	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด	60,000,000	33.33
2	นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์	29,771,700	16.54
3	บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด	14,407,100	8.00
4	นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย	7,928,900	4.40
5	นายชยะพงษ์ นะวีโรจน์	7,371,066	4.10
6	นายณัฐไชย นะวีโรจน์	7,370,967	4.09
7	นายมนินภัทร์ นะวีโรจน์	7,370,967	4.09
8	นายธิตติ อังคนะวัฒนา	5,100,000	2.83
9	นางสาวอรจิรา อังคนะวัฒนา	5,100,000	2.83
10	นางชนัญญา ภัทรประสิทธิ์	3,965,900	2.20

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
- นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์

7.3.3 กลุ่มผู้หน่วยรายใหญ่ของกองทุนโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี -

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ระบุนโยบายที่จ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมที่จะจ่ายให้ผู้ถือหุ้น ทั้งในรูปแบบเงินปันผลและการลดเงินทุนจดทะเบียน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งสาธารณูปโภคของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในการประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกั้นเงินส่วนที่ไม่อาจจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากบัญชีของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลทั้ง

จำนวนดังกล่าวให้แก่แผ่นดิน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่ระบุไว้ภายใต้ ข้อ 6. หลักเกณฑ์และขอจำกัดการถือหน่วยลงทุน ข้อย่อย 6.1 (ก) ของโครงการฯ

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามระบุไว้ภายใต้ ข้อ 6. หลักเกณฑ์และขอจำกัดการถือหน่วยลงทุน ข้อย่อย 6.1 (ข) ของโครงการฯ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

(5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7.4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินคืนทุน ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและการลงทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงิน ปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	16 ส.ค. 2553 – 31 ธ.ค. 2553	25,200,000.00	0.1400	15 มี.ค.2554	31 มี.ค.2554
2	1 ม.ค. 2554 – 31 มี.ค. 2554	63,000,000.00	0.3500	15 มิ.ย.2554	30 มิ.ย.2554
3	1 เม.ย. 2554 – 30 มิ.ย. 2554	63,000,000.00	0.3500	31 ส.ค.2554	15 ก.ย.2554
4	1 ก.ค. 2554 – 30 ก.ย. 2554	63,000,000.00	0.3500	30 พ.ย.2554	15 ธ.ค.2554
5	1 ต.ค. 2554 – 31 ธ.ค. 2554	63,000,000.00	0.3500	29 ก.พ.2555	15 มี.ค.2555
6	1 ม.ค. 2555 - 31 มี.ค. 2555	68,400,000.00	0.3800	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย.2555
7	1 เม.ย. 2555 - 30 มิ.ย. 2555	68,400,000.00	0.3800	5 ก.ย. 2555	14 ก.ย. 2555
8	1 ก.ค. 2555-30 ก.ย. 2555	68,400,000.00	0.3800	30 พ.ย. 2555	14 ธ.ค.2555
9	1 ต.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2555	64,800,000.00	0.3600	1 มี.ค. 2556	15 มี.ค.2556
10	1 ม.ค. 2556 – 31 มี.ค.2556	64,800,000.00	0.3600	3 มิ.ย. 2556	14 มิ.ย. 2556
11	1 เม.ย. 2556-30 มิ.ย. 2556	66,600,000.00	0.3700	30 ส.ค. 2556	13 ก.ย. 2556
12	1 ก.ค. 2556 - 30 ก.ย. 2556	59,400,000.00	0.3300	29 พ.ย. 2556	18 ธ.ค. 2556
13	1 ต.ค. 2556 - 31 ธ.ค. 2556	64,800,000.00	0.3600	3 มี.ค. 2557	17 มี.ค.2557
14	1 ม.ค.2557 – 31 มี.ค.2557	66,600,000.00	0.3700	30 พ.ค.2557	16 มิ.ย.2557
15	1 เม.ย.2557 – 30 มิ.ย.2557	64,800,000.00	0.3600	29 ส.ค.2557	15 ก.ย.2557
16	1 ก.ค.2557 – 30 ก.ย.2557	59,400,000.00	0.3300	28 พ.ย.2557	17 ธ.ค.2557
17	1 ต.ค.2557-31 ธ.ค.2557	59,400,000.00	0.3300	27 ก.พ.2558	16 มี.ค.2558
18	1 ม.ค.2558-31 มี.ค.2558	74,358,000.00	0.4131	27 พ.ค.2558	15 มิ.ย.2558
19	1 เม.ย.2558-30 มิ.ย.2558	67,680,000.00	0.376	31 ส.ค.2558	14 ก.ย.2558
20	1 ก.ค.2558-30 ก.ย.2558	81,000,000.00	0.4500	30 พ.ย.2558	16 ธ.ค.2558
21	1 ต.ค.2558-31 ธ.ค.2558	73,800,000.00	0.4100	29 ก.พ.2559	14 มี.ค.2559
22	1 ม.ค.2559 - 31 มี.ค.2559	82,350,000.00	0.4575	31.พ.ค.2559	14 มิ.ย.2559
23	1 เม.ย.2559 - 30 มิ.ย.2559	77,490,000.00	0.4305	31 ส.ค.2559	15 ก.ย.2559
24	1 ก.ค.2559 - 30 ก.ย.2559	81,090,000.00	0.4505	30 พ.ย.2559	15 ธ.ค.2559
25	1 ต.ค.2559 - 31 ธ.ค.2559	81,090,000.00	0.4505	28 ก.พ.2560	15 มี.ค.2560
26	1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค.2560	82,764,000.00	0.4598	30 พ.ค.2560	13 มิ.ย.2560
27	1 เม.ย.2560 - 30 มิ.ย.2560	78,840,000.00	0.4380	31 ส.ค.2560	14 ก.ย.2560
28	1 ก.ค.2560 - 30 ก.ย.2560	59,850,000.00	0.3325	30 พ.ย.2560	15 ธ.ค.2560
29	1 ต.ค.2560 - 31 ธ.ค.2560	70,740,000.00	0.3930	28 ก.พ.2561	15 มี.ค.2561
30	1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค.2561	70,812,000.00	0.3934	31 พ.ค.2561	15 มิ.ย.2561
31	1 เม.ย.2561 - 30 มิ.ย.2561	73,530,000.00	0.4085	31 ส.ค.2561	14 ก.ย.2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
32	1 ก.ค.2561 - 30 ก.ย.2561	54,000,000.00	0.3000	30 พ.ย.2561	14 ธ.ค.2561
33	1 ต.ค.2561 - 31 ธ.ค.2561	70,200,000.00	0.3900	1 มี.ค.2562	15 มี.ค.2562
34	1 ม.ค.2562 - 31 มี.ค.2562	75,960,000.00	0.4220	31 พ.ค.2562	14 มิ.ย.2562
35	1 เม.ย.2562 - 30 มิ.ย.2562	74,160,000.00	0.4120	29 ส.ค.2562	16 ก.ย.2562
36	1 ก.ค.2562 - 30 ก.ย.2562	77,580,000.00	0.4310	2 ธ.ค.2562	19 ธ.ค.2562
37	1 ต.ค.2562 - 31 ธ.ค.2562	72,000,000.00	0.4000	2 มี.ค.2563	16 มี.ค.2563
38	1 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563	79,200,000.00	0.4400	1 มิ.ย.2563	16 มิ.ย.2563
39	1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	65,160,000.00	0.3620	31 ส.ค.2563	16 ก.ย.2563
40	1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563	82,800,000.00	0.4600	2 ธ.ค.2563	21 ธ.ค.2563
41	1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	77,400,000.00	0.4300	3 มี.ค.2564	17 มี.ค.2564
42	1 ม.ค. 2564 - 31 มี.ค. 2564	80,766,000.00	0.4487	1 มิ.ย.2564	16 มิ.ย.2564
43	1 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564	76,500,000.00	0.4250	31 ส.ค.2564	15 ก.ย.2564
44	1 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	57,150,000.00	0.3175	2 ธ.ค.2564	17 ธ.ค.2564
45	1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	66,060,000.00	0.3670	7 มี.ค.2565	21 มี.ค.2565
46	1 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565	75,960,000.00	0.4220	2 มิ.ย.2565	17 มิ.ย.2565
47	1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	73,800,000.00	0.4100	30 ส.ค.2565	14 ก.ย.2565
48	1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	75,960,000.00	0.4220	1 ธ.ค.2565	19 ธ.ค.2565
49	1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	75,960,000.00	0.4220	7 มี.ค.2566	21 มี.ค.2566
50	1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	75,474,000.00	0.4193	2 มิ.ย.2566	19 มิ.ย.2566
51	1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	79,380,000.00	0.4410	5 ก.ย.2566	19 ก.ย.2566
52	1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	79,920,000.00	0.4440	1 ธ.ค.2566	19 ธ.ค.2566
53	1 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	87,750,000.00	0.4875	6 มี.ค.2567	20 มี.ค.2567
54	1 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567	99,846,000.00	0.5547	30 พ.ค.2567	14 มิ.ย.2567
55	1 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567	97,200,000.00	0.5400	30 ส.ค.2567	13 ก.ย.2567
56	1 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567	98,424,000.00	0.5468	29 พ.ย.2567	17 ธ.ค.2567
57	1 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	90,000,000.00	0.5000	3 มี.ค.2568	17 มี.ค.2568

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุน จดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน หลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่าย เงินลดทุน
	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	1,800,000,000.00	10	18,000,000.00	0.10	1,782,000,000.00	9.90	7 ม.ค.2554	19 ม.ค.2554

เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

- ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

(1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

- ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 22.1 บริษัทจัดการจะลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- ตามมติการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2553 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2553

ประวัติการเพิ่มทุน

-ไม่มี-

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ :

8.1.1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท 010754000373

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

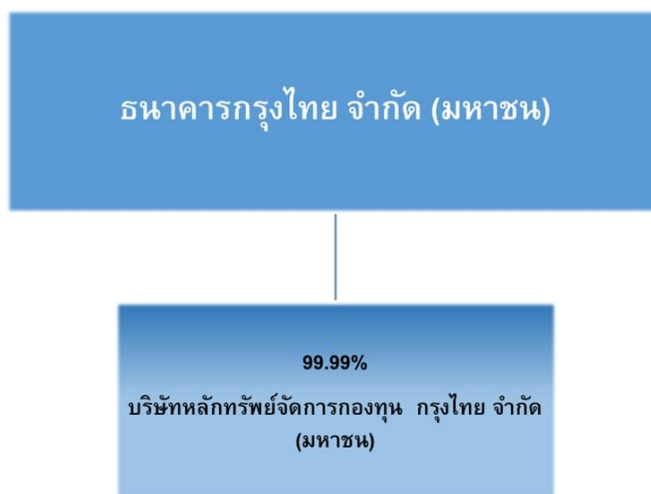
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430

www.ktam.co.th

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)



รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่: 1 เมษายน 2567 ราคาหุ้นละ (บาท): 10.00

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัญชาติ	สัดส่วน
1	บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	199,999,860.00	19,999,986	ไทย	99.9999%
2	นางสาว กิตติพร สินธุประภา	10.00	1	ไทย	0.0000%
3	นาย เอกชัย คูสว่างศรี	10.00	1	ไทย	0.0000%
4	นาย กันตภณ ปัญจประการ	10.00	1	ไทย	0.0000%
5	นางสาว รุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	10.00	1	ไทย	0.0000%
6	นาย ศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	10.00	1	ไทย	0.0000%
7	นางสาว สุจิตราพร พากเพียร	10.00	1	ไทย	0.0000%
8	นาย สุรสิทธิ์ ชุ่มมนัส	10.00	1	ไทย	0.0000%
9	นาง ญาณิน ตันติพิมลพันธ์	10.00	1	ไทย	0.0000%
10	นางสาว จงกล ทองมีประเสริฐ	10.00	1	ไทย	0.0000%
11	นางสาว อันธิกา หนูนาง	10.00	1	ไทย	0.0000%
12	นางสาว ปุณวดี รัตนไชยยันต์	10.00	1	ไทย	0.0000%
13	นางสาว กนกวรรณ ธรรมแสง	10.00	1	ไทย	0.0000%
14	นาย ภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	10.00	1	ไทย	0.0000%
15	นางสาว ณัชชา จำรูญจันทร์	10.00	1	ไทย	0.0000%
16	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	0.00	0		0.0001%
	รวม	200,000,000.00	20,000,000		100.0000%

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

-มีบมจ. ธนาคารกรุงไทย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

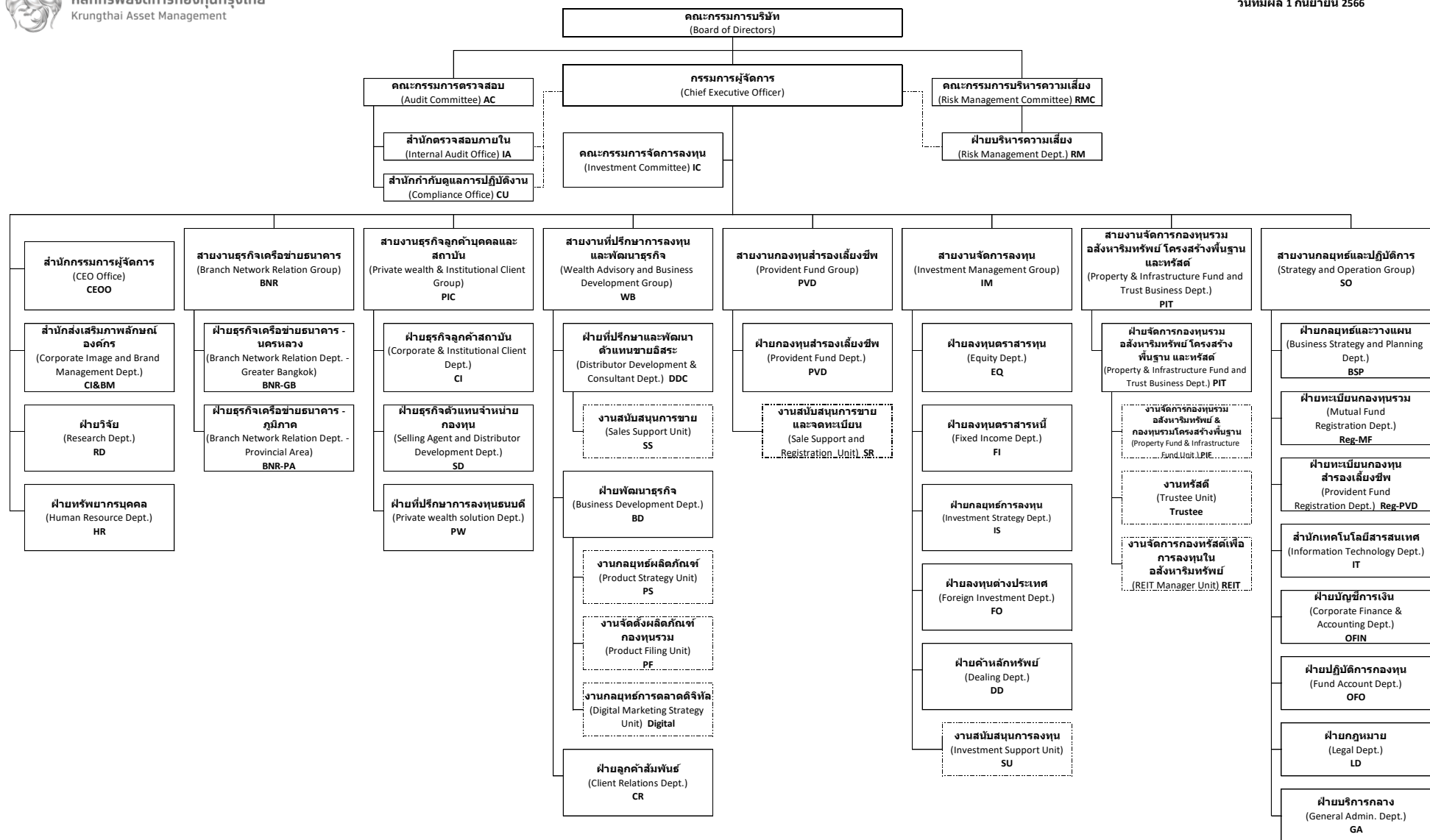
1.1.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

โครงสร้างองค์กร

วันที่มีผล 1 กันยายน 2566



● **คณะกรรมการบริษัท**

1. นายสุรพล โอภาสเสถียร	ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท และรักษาการประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
3. นายธีรวัชร์ แสงสนิท	ตำแหน่ง	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายธีรวัชร์ สุมาวงศ์	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6. นางชวินดา หาญรัตนกุล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ

● **คณะผู้บริหาร**

1. นางชวินดา หาญรัตนกุล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวีระ วุฒิศงศิริกุล	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานจัดการลงทุน
3. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร
4. น.ส. หัสวรา แสงรุจิ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
5. นายยุทธพล วิทย์พานิชกร	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน
6. น.ส.วรวรรณ ตั้งศิริกุลวงศ์	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และปฏิบัติการ

ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

นางชวินดา หาญรัตนกุล, CFP

กรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 36 ปี/13 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) และ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก

- กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคล ให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ประสบการณ์** 2557-ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2553- 2557 รองกรรมการผู้จัดการ, กองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2543-2552 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2542-2543 ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด
- 2538 - 2542 ผู้อำนวยการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- 2533 - 2538 รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล), ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ กรุงเทพ
- การศึกษา** 2529 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : เศรษฐศาสตร์) ,University of Missouri Columbia, USA
- 2526 ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์
- การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน** กรรมการผู้จัดการ, ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย

นายไพรัช มิคะเสน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 27 ปี/13 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก -รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT) ,ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ ส.ง.ก.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ประสบการณ์** 2557 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2553 - 2558 ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุน โครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2547 - 2553 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ , ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ. ไอเอ็นจี
- 2546 - 2547 ผู้จัดการพัฒนาธุรกิจ, ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- 2542 - 2546 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

การศึกษา 2540 ปริญญาโท : MS. Finance (สาขาวิชาการเงิน), University of Colorado at Denver,
 2539 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก: การเงิน) , University of Denver
 2536 ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจ (เอก: การธนาคาร) , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ผู้จัดการกองทุน ,ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุน
 โครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ

นายเอกกมล ณ ระนอง

ผู้อำนวยการอาวุโส

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 25ปี / 11 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประสบการณ์ 2557- ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส,ผู้จัดการกองทุน,ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุน
 โครงสร้าง พื้นฐาน และทรัสต์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด(มหาชน)

2554- 2557 ผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุน ,ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้าง
 พื้นฐาน, บลจ. ฟินันซ่า จำกัด

2550- 2554 Head of Property management, ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน, บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์
 พาร์ค จำกัด

2546 – 2550 ผู้จัดการอาคาร, บริษัท เกิดฟ้า จำกัด

2543 - 2546 Facility Manager, Corporate Property Service Dept., บริษัท ใจนส์ แลง ลาชาลล์
 แมนเนจเม้นท์ จำกัด

การศึกษา 2541 Post Graduate Diploma :ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2541 ปริญญาโท : การจัดการ (เอก : การจัดการประยุกต์) , สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร
 ศาสตร์

2534 ปริญญาตรี : เศรษฐศาสตร์ (เอก : ธุรกิจระหว่างประเทศ) , มหาวิทยาลัยหอการค้า
 ไทย

นายอนุชิต เกษตระกุล

รองผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 20 ปี / 8 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

ประสบการณ์ 2560 - ปัจจุบัน รองผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน
 และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้าง
 พื้นฐาน

2559 -2560 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์บริษัท จีแลนด์ รีท แมนเนจ
 เม้นท์ จำกัด

2555 - 2559	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงินบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
2553 - 2555	นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท ศรีกรุงวัฒนา จำกัด
2551 - 2553	เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2548 - 2551	เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย

การศึกษา

2550	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
2548	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นางนิตาพรรณ สุขประดิษฐ์

รองผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ในบริษัทนี้ 27 ปี / 11 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
ประสบการณ์ 2556- ปัจจุบัน	รองผู้อำนวยการ,ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน), ผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน
2554 -2556	ผู้จัดการ แผนกวิเคราะห์และพัฒนาระบบบัญชี บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)
2543 – 2548	ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้สายงานจัดการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)
2541– 2542	ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด
2540 – 2541	รองผู้อำนวยการ,ฝ่ายวาณิชธนกิจ, บล.เอกพัฒน์ จำกัด(มหาชน)
2535 – 2540	ผู้จัดการ, สายงานวาณิชธนกิจ, บล.ธนสยาม จำกัด(มหาชน)
2532 – 2533	เจ้าหน้าที่การตลาด, สายการลงทุน, บล.ธนชาติ จำกัด(มหาชน)

การศึกษา 2535	ปริญญาโท: MBA Corporate Finance, The University of Dallas, USA
2531	ปริญญาตรี: บริหารธุรกิจ บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายภควัต เมธิไตรรัตน์,CFA

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ในบริษัทนี้ 15 ปี / 8 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ผู้จัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
--------------------------------	---

ประสบการณ์	2560- ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
	2559- 2560	ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุนต่างประเทศและทางเลือกบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด
	2556- 2558	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายวิเคราะห์การลงทุนกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
	2554 - 2556	Wealth Manager, ธุรกิจกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด
	2553 - 2554	เจ้าหน้าที่ธุรกิจสัมพันธ์, สายลูกค้าธุรกิจรายใหญ่, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การศึกษา	2552	ปริญญาโท: MS Finance, The University of Warwick, UK
	2551	ปริญญาตรี: เศรษฐศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 1), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวมบริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) การบริหารกองทุนรวม

(ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว

(ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

- ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

- เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

(ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(ข) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(ข) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ณ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฎ) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฎ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

- ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

(ฒ) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(ณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(ด) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ เพื่อการจัดการกองทุนรวม

(ก) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(ข) บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(ซ) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(ณ) ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม

(ญ) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) การดำเนินการอื่น ๆ

(ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ค) ขอรับใบอนุญาตหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/

หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไมอาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน

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

(ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ช) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สิน หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ซ) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ช) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี

(ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย

- กรณีการเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาที่แสดงถึงการโอนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฏ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

• สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(ง) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารสหกรณ์ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

(ข) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสหกรณ์และสิทธิการเช่าที่เป็นสหกรณ์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายสหกรณ์และสิทธิการเช่าที่เป็นสหกรณ์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายสหกรณ์และสิทธิการเช่าที่เป็นสหกรณ์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าสหกรณ์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ค) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนสหกรณ์และสิทธิการเช่าสหกรณ์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(ง) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น ไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการใน การจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการ ไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดย บริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหุ้นยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นยลงทุนแล้ว

8.1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท *	อาคารสำนักงาน	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท **	ค้าปลีก	บริษัทจัดการ

* เลิกกองทุนรวม เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567

** เลิกกองทุนรวม เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

8.2 ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์:

8.2.1 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด www.talaadthai.com

เลขทะเบียนบริษัท 0105537125845

เลขที่ 31 หมู่ 9 พหลโยธิน ก.ม.42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120 โทรศัพท์ 02 264 6264 โทรสาร 02 908 4311

8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน
1	บริษัท เวิร์ธ เนเชอรัล จำกัด	2,333,267,250.00	466,653,450	75.2667%
2	บริษัท ทีเอ็ม เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	261,500,000.00	52,300,000	8.4355%
3	นาย ประสงค์ ภัทรประสิทธิ์	195,479,800.00	39,095,960	6.3058%
4	นาง ศิริลักษณ์ ไม้ไทย	55,984,420.00	11,196,884	1.8059%
5	ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	50,000,000.00	10,000,000	1.6129%
6	นางสาว วันวิสา นิ่มกุล	45,121,755.00	9,024,351	1.4555%
7	นางสาว พิสาลักษณ์ นิ่มกุล	45,121,740.00	9,024,348	1.4555%
8	นาง วิภาวรรณ เตชาพลาเลิศ	30,638,325.00	6,127,665	0.9883%
9	นาย ประพันธ์ ภัทรประสิทธิ์	19,285,100.00	3,857,020	0.6221%
10	นางสาว ศันสนีย์ วงศ์วรเศรษฐ์	15,500,000.00	3,100,000	0.5000%
11	นาย สงเคราะห์ ชัยวัฒน์	14,228,050.00	2,845,610	0.4590%
12	นาย วิฑูรย์ อัสวเทววิธ	11,625,000.00	2,325,000	0.3750%
13	นาย ประเสริฐ อังคนะวัฒนา	3,408,185.00	681,637	0.1099%
14	นาย กันตภณ ชัยวัฒน์	3,387,630.00	677,526	0.1093%
15	นาย ชวิน ชัยวัฒน์	3,387,630.00	677,526	0.1093%
16	นาย วิชัย ชำนาญรัตนกุล	2,066,660.00	413,332	0.0667%
17	นาย มนต์ชัย ลีสมบัติไพบูลย์	2,066,660.00	413,332	0.0667%
18	นาย รวีโชติ เศรษฐี	2,011,620.00	402,324	0.0649%
19	นาง ลักขณา นะวิโรจน์	1,928,510.00	385,702	0.0622%
20	นาย กฤษณ์ อัสวเทววิธ	1,240,000.00	248,000	0.0400%
21	นาย ภูมิรัฐชัย มะระกานนท์	501,665.00	100,333	0.0162%
22	พันเอก เขษสุธา สุวานะจาโร	500,000.00	100,000	0.0161%
23	พันเอก สำเภา ชูศรี	500,000.00	100,000	0.0161%
24	นาง นิดา เขาวีวิเศษฐ์	500,000.00	100,000	0.0161%
25	นางสาว กนกพร ศุภคิตสันต์	500,000.00	100,000	0.0161%
26	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	250,000.00	50,000	0.0082%
	รวม	3,100,000,000.00	620,000,000	100.0000%

บริษัทที่ถือหุ้นโดย บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด	เลขจดทะเบียน	สัดส่วน
บริษัท ไทเฟรช ซัพพลาย จำกัด	105552009591	50.00%
บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115561010378	100.00%
บริษัท เฟรช คอมเมอร์ส จำกัด	105564108719	17.45%
บริษัท ไทย แอ็กโกร เซอร์วิส จำกัด	135565013258	100.00%
บริษัท ไทย แอ็กโกร เฟรช จำกัด	135564019457	100.00%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น
4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 10 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ :

- 8.3.1 ธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 399 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (02) 232-2484

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ กรุงเทพฯ เป็นสาขาของธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ โดยธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ เป็นธนาคารที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมาย the U.S. National Bank Act. ทั้งนี้ ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ ถูกถือหุ้นโดยอ้อมโดย บริษัท ซิตี้กรุ๊ป อินซ์ ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้ง ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ NYSE ซึ่งรวมถึงตลาดหลักทรัพย์หลักอื่น

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน มีดังนี้

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารหนี้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสารหนี้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(4) บันทึกสภาพตราสารหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้

(5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(7) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เจ้า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเข้าตราสารหนี้ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารตราสารหนี้ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารตราสารหนี้ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

- (12) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (13) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (14) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
- (15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3.4 เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่

ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ

(8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ

(9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 132. เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนต่อไปนี้

- ผู้สอบบัญชี:

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ชั้น 15 ถ.สาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02 844 1000

- นายทะเบียนหน่วยลงทุน:

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02 686 6100

- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

121 ชั้นที่ 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02 641 3800

- **ที่ปรึกษากองทุน**

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการของบริษัท บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการขึ้นรองการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุน ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลธุรกิจกองทุนเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ และการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน รวมถึงนโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการกองทุนภายในบริษัท และจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการกองทุน โดยบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการกำหนด นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่โครงการฯ กำหนด โดยรายงานผลการกำกับดูแลและตรวจสอบดังกล่าวไปยังผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบตามลำดับ รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการขึ้นรองการบริหารจัดการกองทุนรวมมีผู้ดูแลทรัพย์สินในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีคณะกรรมการจัดการลงทุน - PIF ซึ่งจะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีขอบเขต หน้าที่ ดังต่อไปนี้

ขอบเขตและหน้าที่ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนและกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่

(1) พิจารณาการเข้าทำหน้าที่ ผู้จัดการกองทุน และ ค่าธรรมเนียมการจัดการในการจัดตั้งกองทุน

(1.1) ในกรณีเป็นไปตามเกณฑ์คุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นชอบโดยคณะกรรมการจัดการลงทุน-PIF ก่อนนำเสนอคณะกรรมการพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PDC) เพื่อพิจารณาอนุมัติ

(1.2) ในกรณีไม่เป็นไปตามคุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นก่อนเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ ตามขั้นตอนที่กำหนด

(2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงให้ความเห็นต่อแนวทางการพิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เข้า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) พิจารณาการบริหารจัดการทรัพย์สินสภาพคล่องของกองทุน/ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุน สามารถลงทุนได้

(4) พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน ได้แก่

(4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ความเสี่ยงทางธุรกิจ ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ก.ล.ต./ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

(4.2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในสิทธิรายได้

(4.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งผลประโยชน์

(4.4) ความเสี่ยงในการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ

(5) พิจารณาการบริหารและจัดการกองทุนตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ ได้แก่

(5.1) การกู้ยืมเงิน

(5.2) การจ่ายเงินปันผล / การคืนเงินลงทุนจากการลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(5.3) การเปลี่ยนแปลงเงินทุนโครงการ ได้แก่ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การลดทุนจดทะเบียน

(5.4) การซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของกองทุน

(5.5) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

(5.6) การเลิกกองทุน

(5.7) การพิจารณาค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญของกองทุน

(5.8) การแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลง บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุน เช่น คณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน , ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์, ผู้ดูแลผลประโยชน์, นายทะเบียนกองทุน, ผู้ชำระบัญชี, ที่ปรึกษาต่าง ๆ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ

(5.9) พิจารณาการให้ความเห็นต่าง ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทุน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

(5.10) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(5.11) รับทราบรายงานผลการดำเนินงานกองทุน เป็นรายไตรมาส

(5.12) รับทราบเมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ อย่างมีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทุน

1	กรรมการผู้จัดการ	ประธาน
2	ผู้บริหารสูงสุดสายงานจัดการลงทุน	รองประธาน
3	ผู้บริหารสูงสุดของสายงานปฏิบัติการ	กรรมการ
4	ผู้บริหารสูงสุดของสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	กรรมการ
5	ผู้บริหารสูงสุดฝ่ายวิจัย	กรรมการ
6	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกฎหมาย	กรรมการ
7	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน	กรรมการ
8	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์	กรรมการ
9	นายเอกกมล ณ ระนอง	กรรมการ และ เลขานุการ

เงื่อนไขการประชุม

คณะกรรมการจัดการลงทุน- PIF จะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในการประชุมจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของกรรมการทั้งหมด และต้องมีประธาน หรือ รองประธานคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมทุกครั้ง และมีผู้จัดการกองทุนที่รับผิดชอบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่รับผิดชอบกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสูงสุดของงานทรัสต์ ที่นำเสนอในวาระนั้น ๆ เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม

คณะกรรมการฯ อาจลงมติโดยใช้มติเวียน สำหรับกรณีการจ่ายเงินปันผล / ลดทุน คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้นำเรื่องที่ลงมติโดยใช้มติเวียนแจ้งรายงานที่ประชุมในการประชุมครั้งถัดไป

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการจัดการการลงทุน – PIF ให้ประธานหรือผู้ซึ่งประธานได้มอบหมายเชิญประชุมไปยังกรรมการเพื่อเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ การเข้าประชุมดังกล่าวให้หมายความรวมถึงการเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วย

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทุนที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุเหตุผลของการตัดสินใจตามที่ประชุมมีมติ

-ไม่มี-

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กองทุนไม่มีการลงทุนโดยตรงหรือทางอ้อมโดยการถือหุ้น

9.5 การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินหลักของกองทุนให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุน

-ไม่มี-

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องกันและ การใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในกองทุน โดยห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปและตนเองได้รู้เนื่องจากตำแหน่งหรือการปฏิบัติหน้าที่

โดยกำหนดให้ กรรมการ ที่ปรึกษา ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน (Insider trading) ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้องปฏิบัติงานของ access person
- ควบคุมดูแลให้มีระบบการจับบันทึกการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบสวน
- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลางให้ถือ ปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์
- บริษัทกำหนดให้มีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลการติดต่อสื่อสารในห้องปฏิบัติงานของ access person
- จัดให้มีการสอบสวน ติดตาม และตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้บริษัทจัดการมีบทลงโทษ กรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตน

9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

9.7.1 การลงทุนเพิ่มเติมใดๆ ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การลงทุนที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

9.7.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนดังกล่าว จะต้องเกิดประโยชน์ และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์

9.7.3 การบริหารเงินลงทุนในหลักทรัพย์ สภาพคล่องของกองทุน หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุน โดยตั้งอยู่บนประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

9.7.4 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าและจัดหาผู้เช่า เพื่อให้เกิดผลประโยชน์โดยรวมต่อกองทุนรวม

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (นโยบาย ปัจจัยและกระบวนการในการคัดเลือก)

กองทุนรวมพิจารณาคัดเลือกบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์โดยตรง และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าตลาดกลาง สินค้าการเกษตร และอุตสาหกรรม การเกษตรครบวงจร โดยบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด มีความเหมาะสมในการเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ด้วยเหตุผลดังนี้

9.8.1 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ “โครงการ ตลาดไทย” รวมถึงเข้าใจรูปแบบการบริหารจัดการตลาด และมีความสัมพันธ์ ค่อนข้างเป็นอันดีกับผู้เช่าและคู่ค้าของกองทุนฯ

9.8.2 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง อีกทั้งยังสามารถบริหารทรัพย์สิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลประกอบการที่ผ่านมายังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี

- 9.8.3 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นเกิดความเชื่อมั่นว่าการบริหารทรัพย์สินของกองทุนจะเป็นไปเพื่อประโยชน์โดยรวมของกองทุน

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

- (1) บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 กองทุนฯทำการปล่อยเช่าเหมาต่อผู้เช่ารายเดียว คือบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และผู้เช่าเหมาได้แต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้กับตลาดไท และบริษัทจัดการได้ดูแลให้การบริหารงานของทั้ง 2 บริษัท เป็นไปตามสัญญาเช่าเหมา และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเห็นของผู้จัดการกองทุน ต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนหรือเป้าหมาย
- สำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่เหมาะสมเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารและเป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ

9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

- ตรวจสอบรายได้ให้เป็นไปตามสัญญา จากข้อมูลผู้เช่ารายเดือน (Rent Roll)
- ควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามโครงการการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
- ให้ดำเนินการภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ/เห็นชอบจากกองทุน
- ตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนเป็นประจำทุกปี และ Surprise check อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

9.11 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวนเงิน 4,160,279 บาท
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 180,000 บาทต่อปี
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวนเงิน 1,245,221 บาท

9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้หน่วยลงทุนและกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูลซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯ, เว็บไซต์บริษัทบริหารจัดการ www.ktam.co.th

9.13 การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการ ดังนี้

9.13.1 เหตุในการจัดให้มีการประชุม

1. ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเป็นการประชุมวิสามัญ

- (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- (2) เมื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นของกองทุน

9.13.2 วิธีการในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นของกองทุนเพื่อขอมติก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นของกองทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นของกองทุน บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นของกองทุน ทั้งนี้ หนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

9.13.3 องค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 25 ราย ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในโครงการ

9.13.4 วิธีการลงมติ

ในการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยตนเองหรือการมอบฉันทะ หรือการมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีสิทธิออกเสียงในอัตราหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุนและจะแบ่งแยกหน่วยลงทุนในการออกเสียงมิได้ ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ มิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ
- (ข) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- (ค) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน

9.13.5 ผลการลงมติ

กรณีที่มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

9.13.6 การกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(ก) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด (Record Date) และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันเดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน และเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้

(ข) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing Date)

สำหรับองค์ประชุม วิธีการลงมติ ผลการนับมติ และการดำเนินการในการจัดประชุมหรือการขอมติ นอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในโครงการ ให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 สิ้นสุดระยะเวลาวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,292,255 บาท

(2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

-ไม่มี-

9.16 กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการและกองทุนพึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอมีการบริหารความเสี่ยงและ เผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทุนในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าหรือจัดซื้อจัดจ้างและเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทุนดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ
- 3.ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆที่ทำธุรกิจผิดกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ
4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน
5. จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรมมีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย
6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า
7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆที่จะมีผลเสียหายนต่อชื่อเสียงของประเทศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปกป้องจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในผู้จัดการกองทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

10.2 แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย

บริษัทจัดการสนับสนุนให้กองทุนยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ในการรักษาสภาพแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชนรวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่จ่ายสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใด ๆ ที่ทำผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยบริษัทจัดการได้เข้าร่วมลงนามแสดงเจตนารมณ์ในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption, “CAC”) และได้รับมติรับรองให้เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับการประเมินผล Anti-corruption progress indicator อยู่ในระดับ “ได้รับการรับรอง CAC” เนื่องจากบริษัทจัดการมีการแสดงให้เห็นถึงการนำไปปฏิบัติโดยมีการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมดจากคณะกรรมการตรวจสอบ

(2) การดำเนินงาน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ บริษัทจัดการได้แจ้งคู่ค้าและตัวแทนโดยขอความร่วมมือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท และได้เผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปทราบบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายใต้ประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในงานจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสูงสุดของงานสายงานจะเป็นผู้พิจารณาการจัดการกองทุนของผู้จัดการกองทุนอีกครั้ง

(2) การบริหารจัดการกองทุนของงานจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะได้รับการสอบทานการปฏิบัติงานจากสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานประจำปี โดยจะครอบคลุมการบริหารจัดการในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง การตรวจตราทรัพย์สิน การประเมินค่าทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การเบิกค่าใช้จ่าย การจัดทำประกันภัย การเปิดเผยข้อมูล การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น และจะมีการรายงานไปยังผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ

(3) บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในเรื่องที่สำคัญเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการกองทุนรวม และบุคคลที่มีการถือหุ้นในบริษัทจัดการในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. บุคคลที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการและการจัดการกองทุน

3. กองทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

4. บุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือเชื่อมโยงกับบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ปรึกษา กองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

5. บุคคลที่มีอำนาจควบคุม

ธุรกรรมที่เข้าข่ายก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้องกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3. รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

(1) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายความรวมถึง กิจการร่วมกันและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมฯ และเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนรายใหญ่ของกองทุน
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า “บริษัทจัดการ”
- บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารที่เช่าที่มีบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด มีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
3. กองทุนรวมจะอาจแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนได้ในกรณีที่ไม่มีกรให้เช่าเหมาแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน
4. กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไขกับบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99
5. สืบเนื่องจากการเข้าทำสัญญาในข้อ 4. กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าอาคาร สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาจำนองที่ดินลำดับสอง และยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ภายในโครงการตลาดไท จากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จดสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573) ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ไทย

แอ็กโกร เอ็กเซเนจ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน โดยการถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการได้ควบคุมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด นอกจากนี้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กเซเนจ จำกัด ยังได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยชอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และสิทธิในการได้รับค่าตอบแทนเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการฯ

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
บริษัทจัดการมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการบริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สธ.14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กล่าวคือ หากในอนาคตกองทุนจะมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงิน บริษัทจะทำธุรกรรมตามมูลค่าในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือกรณีที่มีบริษัทมีการลงทุนหรือใช้บริการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะทำธุรกรรมเฉพาะกรณีที่มีราคาค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถอ้างอิงได้หรือเป็นไปตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมเท่านั้น และในกรณีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีมูลค่าในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือราคา ค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถอ้างอิงได้หรือเป็นไปตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมนั้น บริษัทจะทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการทำธุรกรรมทุกครั้ง และหากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกรณีการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าหรือกรณีการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าสุทธิของกองทุน บริษัทจะทำธุรกรรมดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและได้รับคำรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมในการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

(2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
-------	---------------------------	-------	---------------------------

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	49	นางสาวอริจิต มนุษย์
2	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	50	นายเอกรินทร์ ปลั่งอ้วน
3	บจก.กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส	51	นายชนะวิทย์ เลิศล้ำอำไพ
4	บจก.กรุงไทยกฎหมาย	52	นางสาวพีรภาว สุขโรจน์รัตน์
5	บจก.รักษาความปลอดภัย กรุงไทยธุรกิจบริการ	53	นางบัวทิพย์ จันทรวงศ์
6	บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	54	นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ
7	บจก.กรุงไทยแอดไวส์เซอร์	55	นางจุฑามาส นุชประยูร
8	นายสุรพล โอภาสเสถียร	56	นางสาวอชรา เจริญมุข
9	นายประพันธ์พงศ์ วีระมน	57	นางสุมาลี มีแถม
10	รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	58	นางสาวรณิดา สถาณพงษ์
11	นายธีรลักษณ์ แสงสนิท	59	นางจิราภา กำฟูศิริ
12	นางชวินดา หาญรัตนกุล	60	นายภากร ธรรมกุล
13	นายวีระ วุฒิศงศิริกุล	61	นางณัฐชนันท์ วัฒนาก
14	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	62	นายวิฑูรย์ ทรัพย์เจริญ
15	นางสาวหัสรา แสงรุจิ	63	นางสาววราณี ทองผิว
16	นางสาววรรณิ์ ตั้งศิริกุลวงศ์	64	นายเดชานันต์ ธนภพ
17	นายยุทธพล วิทยาพนิก	65	นายกิตติเชษฐ์ สุระเชษฐาณิก
18	นางสาวไพไลวรรณ อ่องธรรมกุล	66	นางจันทร์เพ็ญ มลายสุวรรณ
19	นางแสงจันทร์ ดี	67	นางสาวนิสาวาสณ์ กฤตย์พรายภา
20	นายเสรี ระเบิดทศพร	68	นางสาวอรพรรณ เกียรติพิศาลกุล
21	นายชัชพล สีวลีพันธ์	69	นางสาวพรพรรณ มาโนชญ์กุล
22	นายสมชัย อมรรธรรม	70	นางสาวมณีพร ดวงมณี
23	นายไพรัช มิคะเสน	71	นางสาวนงคิณฯ ทองสิน
24	นายกันต์ ลิตากุล	72	นางสาวภัทรมน วรสหวัฒน์
25	นางสาวอสมมา เลิศดาศักดิ์	73	นางวริยา จำนงค์หาญ
26	นายเทอดยศ ผจงศิลป์วัฒน์	74	นายอนุชิต เกษตระกูล
27	นายณัฐวินท์ มาไพศาลสิน	75	นางสาวรุ่งทิพย์ ตั้งจิตคงพิทยา
28	นายศรัชัย เจริญมวกุล	76	นางสาวรัตนันท์ เชื้อเชิดสุพงษ์
29	นายอมรศักดิ์ วงษ์แข็ง	77	นายโชคชัย ติรภัทร
30	นายกิตติศักดิ์ บุญราศรี	78	นายณัฐภูมิ พงษ์อนันท์โชค
31	นายณัฐฐะ มหัทธนา	79	นางสาวทองแก้ว คุ้มภัย

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
32	นางสาวทิพวัลย์ ภักธรกิจนิรุกูล	80	นางสาววรางคณา อภิชาติบุตร
33	นางสาวนงลักษณ์ ตั้งใจพัฒน์	81	นางสาวณัฐไพบรียา ดำดี
34	นายพีรพงศ์ กิจจาการ	82	นางกอบกาญจน์ เอี่ยมจิตกุล
35	นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล	83	นายชินรัตน์ สังคะคุณ
36	นายสมเกียรติ เรืองอุดม	84	นายชนัด คงพัฒนศิริ
37	นายยืนยง เทพจำนงค์	85	นายรัชฎาธิ์ ชัยทรัพย์อนันต์
38	นายศราวุฒิ อธิรณไพบุลย์	86	นางสาวดวงพร จงศรีสว่าง
39	นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต	87	นางสาวศิริรัตน์ ธัญญวานิช
40	นางสาววิลาสินี อัสวางกูร	88	นางสาวรัชชนก ศรีปราโมช
41	นางสาวศิวพร วุฒานุพันธ์	89	นางสาววรรกมล สีวานิชย์
42	นายมนตรี ทวีวิทยากุล	90	นางสาวนพวรรณสร เนื่องจำนงค์
43	นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย	91	นายณัฐพงษ์ ขจรกิจอภิรักษ์
44	นางสาวกุลณัฐฐา อภิปรินิตติชัย	92	นายเชมรัฐ ทรวงอยู่
45	นายเอกกมล ณ ระนอง	93	นายคนธพงษ์ คุณสัตยานนท์
46	นางสาวทิวารินทร์ วัชรินทรานนท์	94	นายยุทธวีร์ ชื่นบรรลือสุข
47	นายศรฤทธิ เจริญมวรกุล	95	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
48	นางสาวชนิดา โอภาณรักษ์	96	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ
		97	บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
เฉพาะในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ เป็นผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ
2	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ
3	บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัท
จัดการโดยตรง

**12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต และแนวโน้มการทำรายการ
ระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการ จะปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สธ. 14/2558 เรื่องข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

2. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีลักษณะครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมดังกล่าวให้นับรวมมูลค่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions) และแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี

เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทอาจรับผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุน (Soft/hard dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่งกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น บริษัทต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนนั้นด้วย

(3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทุนหรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ตามประกาศสำนักงานทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทไม่สามารถรับ soft /hard dollar เพื่อประโยชน์ของบริษัทได้ เนื่องจากเป็นข้อตามกฎหมายและโดยวิชาชีพเป็นสิ่งที่ไม่พึงกระทำ เว้นแต่เป็นการรับผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทหรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งผู้ลงทุนอาจขอข้อมูลแนวทางนี้ได้ที่ website ของบริษัท

รายละเอียดการรับผลประโยชน์ตอบแทน

[illegible]

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน

13.1 งบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand
T: +66(0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 75 ของสินทรัพย์รวมของกองทุนรวมฯ ซึ่งกองทุนประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.2 ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะลักษณะรายการของการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้ประเมินอิสระในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงด้วยอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตามการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความไม่แน่นอนตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า	ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บริษัทจัดการฯ) และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจสอบข้อมูลนำเข้ากับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ • กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ค่าเช่าจ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า • อัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งตรวจสอบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนจากการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้ • อัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งตรวจสอบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในปัจจุบัน ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้ • อัตราคิดลด ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้ • ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราตลาด เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกการบัญชี จากข้อสมมติที่สำคัญเบื้องต้นในการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถยอมรับได้ตามที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้ว แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สวาสต์วีดี อนุมานราชธน
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400
กรุงเทพมหานคร
11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 10	409,609,336	389,574,581
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 11	1,442,000,000	1,587,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	52,635,238	103,558,429
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่า		5,664,456	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		-	157,801
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,782,120	2,809,995
สินทรัพย์อื่น		10,693,727	8,698,307
รวมสินทรัพย์		1,922,384,877	2,091,799,113
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		365,404	1,882,841
เงินประกันการเช่าช่วง		30,914,000	30,914,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,155,730	1,201,327
หนี้สินอื่น		9,858,260	8,013,572
รวมหนี้สิน		42,293,394	42,011,740
สินทรัพย์สุทธิ		1,880,091,483	2,049,787,373
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	13	1,782,000,000	1,782,000,000
กำไรสะสม	13	98,091,483	267,787,373
สินทรัพย์สุทธิ		1,880,091,483	2,049,787,373
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)		10.4449	11.3877
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		180,000,000	180,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ประเภทของเงินลงทุน	หมายเหตุ	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
11							
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
สิทธิการเช่าไปรษณีย์กลางลาดพร้าว (บางส่วน)							
สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 21 อาคาร							
เนื้อที่: 170,033.54 ตารางเมตร*							
ที่ตั้ง: 31/1-3, 31/32, 32/6, 32/9, 32/128, 32/369-387, 32/475, 32/1034-1035							
หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน กม.42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี							
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสิทธิ							
ค่าปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง		1,732,000,000	1,732,000,000	1,442,000,000	1,587,000,000	77.88	80.29
		19,722,220	19,722,220	-	-	-	-
		54,063,115	54,063,115	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,805,785,335	1,805,785,335	1,442,000,000	1,587,000,000	77.88	80.29
10							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย							
- CB25102B ครบกำหนดวันที่ 2 มกราคม 2568							
		99,464,364	-	99,994,127	-	5.40	-
- CB25116A ครบกำหนดวันที่ 16 มกราคม 2568							
		79,555,709	-	79,929,706	-	4.32	-
- CB25123A ครบกำหนดวันที่ 23 มกราคม 2568							
		9,946,880	-	9,987,208	-	0.54	-
- CB25130A ครบกำหนดวันที่ 30 มกราคม 2568							
		119,377,070	-	119,802,965	-	6.47	-
- CB25206B ครบกำหนดวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568							
		49,742,667	-	49,898,371	-	2.89	-
- CB24104B ครบกำหนดวันที่ 4 มกราคม 2567							
		-	99,440,543	-	99,981,264	-	5.06
- CB24111A ครบกำหนดวันที่ 11 มกราคม 2567							
		-	19,888,188	-	19,987,487	-	1.01
- CB24118A ครบกำหนดวันที่ 18 มกราคม 2567							
		-	49,722,318	-	49,947,309	-	2.53
- CB24201A ครบกำหนดวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567							
		-	119,350,134	-	119,772,979	-	6.06
- CB24208B ครบกำหนดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567							
		-	49,745,752	-	49,891,960	-	2.52
ตัวเงินสด							
- TB25102A ครบกำหนดวันที่ 2 มกราคม 2568		49,412,854	-	49,995,959	-	2.70	-
- TB24103A ครบกำหนดวันที่ 3 มกราคม 2567		-	49,516,464	-	49,993,582	-	2.53
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		407,499,544	387,663,399	409,609,336	389,574,581	22.12	19.71
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		2,213,284,879	2,193,448,734	1,851,609,336	1,976,574,581	100.00	100.00
(*ประกอบด้วยพื้นที่เช่าที่กองทุนจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วจำนวน 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจำนวน 85,628.04 ตารางเมตร พร้อมเอกสารประกอบเป็นไปตามระเบียบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ)							
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้							

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		356,939,456	550,356,863
รายได้ดอกเบี้ย		9,074,482	6,431,545
รายได้อื่น		1,143,674	4,392,921
รวมรายได้		367,157,612	561,181,329
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15, 16	4,160,279	4,329,269
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	15	415,074	432,897
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15, 16	1,245,221	1,301,644
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	-	117,405,695
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,292,255	1,323,400
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	15	1,205,737	87,275,103
ค่าใช้จ่ายอื่น		329,637	713,437
รวมค่าใช้จ่าย		8,648,203	212,781,445
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		358,509,409	348,399,884
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(144,985,299)	(85,979,103)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(144,985,299)	(85,979,103)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		213,524,110	262,420,781

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		358,509,409	348,399,884
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	10, 11	(144,985,299)	(85,979,103)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		213,524,110	262,420,781
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	14	(383,220,000)	(310,734,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(169,695,890)	(48,313,219)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,049,787,373	2,098,100,592
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		1,880,091,483	2,049,787,373

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		213,524,110	262,420,781
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :			
ค่าเผื่อการด้อยค่าและหนี้สูญ		-	(8,088)
รายได้ดอกเบี้ย		(9,074,482)	(6,431,545)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	(1,470,958,797)	(1,393,558,341)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	1,460,000,000	1,395,000,000
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		157,801	10,938,258
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับจากสัญญาเช่า		(5,664,456)	-
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,027,875	(1,887,467)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(1,997,379)	(214,042)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น		(1,517,437)	(1,640,026)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		-	(14,248,462)
การลดลงในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า		-	(40,411,192)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(45,597)	(17,263,282)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		1,844,688	(54,507)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	144,985,299	85,979,103
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับ		332,281,625	278,621,190
ดอกเบี้ยรับ		15,184	14,706
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		332,296,809	278,635,896
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ	14	(383,220,000)	(310,734,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(383,220,000)	(310,734,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(50,923,191)	(32,098,104)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		103,558,429	135,656,533
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		52,635,238	103,558,429
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

13.2 แสดงข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบอย่างน้อย 3 ปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท						
งบดุล						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม/ลด %	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	เพิ่ม/ลด %
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,609,336	389,574,581	5.1%	389,574,581	384,576,792	1.3%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,442,000,000	1,587,000,000	(9.1%)	1,587,000,000	1,673,000,000	(5.1%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,635,238	103,558,429	(49.2%)	103,558,429	135,656,533	(23.7%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	0	157,801	3,489.6%	157,801	11,087,971	(98.6%)
รายได้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่า	5,664,456					
เงินจ่ายล่วงหน้า	1,782,120	10,801,995	(83.5%)	10,801,995	8,518,528	26.8%
สินทรัพย์อื่น	10,693,727	706,307	1,414.0%	706,307	889,977	(20.6%)
รวมสินทรัพย์	1,922,384,877	2,091,799,113	(8.10%)	2,091,799,113	2,213,729,801	(5.51%)
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น		1,882,841	(100.0%)	1,882,841	3,522,867	(46.6%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	365,404	-		-	14,248,462	(100.0%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	30,914,000	30,914,000	0.0%	30,914,000	71,325,192	(56.7%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,155,730	1,201,327	(3.8%)	1,201,327	18,464,609	(93.5%)
หนี้สินอื่น	9,858,260	8,013,572	23.0%	8,013,572	8,068,079	(0.7%)
รวมหนี้สิน	42,293,394	42,011,740	0.67%	42,011,740	115,629,209	(63.67%)
สินทรัพย์สุทธิ	1,880,091,483	2,049,787,373	(8.28%)	2,049,787,373	2,098,100,592	(2.30%)
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%
กำไรสะสม	98,091,483	267,787,373	-63.37%	267,787,373	316,100,592	-15.28%
สินทรัพย์สุทธิ	1,880,091,483	2,049,787,373	-8.28%	2,049,787,373	2,098,100,592	-2.30%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	10.4449	11.3877		11.3877	11.6561	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายปี (หน่วย)	180,000,000	180,000,000		180,000,000	180,000,000	

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบกำไรขาดทุน**

	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	%	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	356,939,456	550,356,863	(35.14%)	550,356,863	579,341,596	(5.00%)
รายได้ดอกเบี้ย	9,074,482	6,431,545	41.09%	6,431,545	1,962,503	227.72%
รายได้อื่น	1,143,674	4,392,921	(73.97%)	4,392,921	2,878,358	52.62%
รวมรายได้	367,157,612	561,181,329	(34.57%)	561,181,329	584,182,457	(3.94%)
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,160,279	4,329,269	(3.90%)	4,329,269	4,390,063	(1.38%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	415,074	432,897	(4.12%)	432,897	439,006	(1.39%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,245,221	1,301,644	(4.33%)	1,301,644	1,317,019	(1.17%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	117,405,695	(100.00%)	117,405,695	143,995,891	(18.47%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,292,255	1,323,400	(2.35%)	1,323,400	1,468,388	(9.87%)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	1,205,737	87,275,103	(98.62%)	87,275,103	97,668,924	(10.64%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	329,637	713,437	(53.80%)	713,437	487,051	46.48%
รวมค่าใช้จ่าย	8,648,203	212,781,445	(95.94%)	212,781,445	249,766,342	(14.81%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	358,509,409	348,399,884	2.90%	348,399,884	334,416,115	4.18%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของเงินลงทุน	(144,985,299)	(85,979,103)		(85,979,103)	(17,043,511)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(144,985,299)	(85,979,103)		(85,979,103)	(17,043,511)	
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	213,524,110	262,420,781	(18.63%)	262,420,781	317,372,604	(17.31%)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท งบกระแสเงินสด						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	%	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	213,524,110	262,420,781	(18.63%)	262,420,781	289,388,596	(9.32%)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)						
กิจกรรมดำเนินงาน:						
ค่าเผื่อการค้าต่อค่า	-	(8,088)	(100.00%)	(8,088)	(114,985)	(92.97%)
กลับรายการหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ						
รายได้ดอกเบี้ย	(9,074,482)	(6,431,545)	41.09%	(6,431,545)	(1,962,503)	227.72%
หนี้สูญ						
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ						
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,470,958,797)	(1,393,558,341)	5.55%	(1,393,558,341)	(1,252,870,898)	11.23%
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,460,000,000	1,395,000,000	4.66%	1,395,000,000	1,220,000,000	14.34%
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	157,801	10,938,258	(98.56%)	10,938,258	1,178,814	827.90%
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่ารับจากสัญญาเช่า	(5,664,456)					
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินจ่ายล่วงหน้า	1,027,875	(2,283,467)	(145.01%)	(2,283,467)	(1,892,221)	20.68%
การลดลง (เพิ่มขึ้น)ในสินทรัพย์อื่น	(1,997,379)	181,958	(1,197.71%)	181,958	899,984	(79.78%)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่น	(1,517,437)	(1,640,026)	(7.47%)	(1,640,026)	(939,798)	74.51%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	(14,248,462)	(100.00%)	(14,248,462)	(43,509,758)	(67.25%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	(40,411,192)	(100.00%)	(40,411,192)	(1,353,540)	2,885.59%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(45,597)	(17,263,282)	(99.74%)	(17,263,282)	(3,997,931)	331.81%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง)ในหนี้สินอื่น	1,844,688	(54,507)	(3,484.31%)	(54,507)	1,903,275	(102.86%)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	144,985,299	85,979,103	68.63%	85,979,103	45,027,519	90.95%
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนรับดอกเบี้ย	332,281,625	278,621,190	19.26%	278,621,190	251,756,554	10.67%
ดอกเบี้ยรับ	15,184	14,706	3.25%	14,706	17,901	(17.85%)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	332,296,809	278,635,896	19.26%	278,635,896	251,774,455	10.67%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายเงินปันผล	(383,220,000)	(310,734,000)	23.33%	(310,734,000)	(291,780,000)	6.50%
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(383,220,000)	(310,734,000)	23.33%	(291,780,000)	(291,780,000)	0.00%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(50,923,191)	(32,098,104)	58.65%	(32,098,104)	(40,005,545)	(19.77%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	103,558,429	135,656,533	(23.66%)	135,656,533	175,662,078	(22.77%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	52,635,238	103,558,429	(49.17%)	103,558,429	135,656,533	(23.66%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

(ร้อยละ)

อัตราส่วน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	42.22	45.49	4.68	3.34	3.17	2.07
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	99.66%	84.27%	83.22%	82.72%	83.57%	83.19%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	97.64%	62.08%	57.44%	55.57%	57.16%	57.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์ @9.90 บาท)	20.12%	19.55%	16.93%	14.71%	17.90%	16.82%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี) **	13.83%	10.63%	7.35%	6.80%	7.42%	7.64%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)	18.65%	16.66%	15.11%	13.16%	15.12%	14.21%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.022	0.020	0.065	0.092 	0.097	0.092
อัตราการจ่ายเงินปันผล ***	107.52%	92.57%	90.21%	94.14%	91.01%	90.24%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิสิ้นปี	10,4449	11,3877	11,6561	11,6694	11,7301	12,0219

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท งบกำไรขาดทุน						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	%	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	356,939,456	550,356,863	(35.14%)	550,356,863	579,341,596	(5.00%)
รายได้ดอกเบี้ย	9,074,482	6,431,545	41.09%	6,431,545	1,962,503	227.72%
รายได้อื่น	1,143,674	4,392,921	(73.97%)	4,392,921	2,878,358	52.62%
รวมรายได้	367,157,612	561,181,329	(34.57%)	561,181,329	584,182,457	(3.94%)
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,160,279	4,329,269	(3.90%)	4,329,269	4,390,063	(1.38%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	415,074	432,897	(4.12%)	432,897	439,006	(1.39%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,245,221	1,301,644	(4.33%)	1,301,644	1,317,019	(1.17%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	117,405,695	(100.00%)	117,405,695	143,995,891	(18.47%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,292,255	1,323,400	(2.35%)	1,323,400	1,468,388	(9.87%)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	1,205,737	87,275,103	(98.62%)	87,275,103	97,668,924	(10.64%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	329,637	713,437	(53.80%)	713,437	487,051	46.48%
รวมค่าใช้จ่าย	8,648,203	212,781,445	(95.94%)	212,781,445	249,766,342	(14.81%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	358,509,409	348,399,884	2.90%	348,399,884	334,416,115	4.18%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(144,985,299)	(85,979,103)		(85,979,103)	(17,043,511)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(144,985,299)	(85,979,103)		(85,979,103)	(17,043,511)	
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	213,524,110	262,420,781	(18.63%)	262,420,781	317,372,604	(17.31%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และภาพรวม ปี 2567

รายได้รวม

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทุนฯได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท และเริ่มได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป

โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วรวมถึงค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้นรายได้รวมในไตรมาสที่ 4/67 จึงมาจากค่าเช่าคงที่จำนวน 89.02 ลบ. และเมื่อรวมกับรายได้จากดอกเบี้ยรับเป็นรายได้รวมเท่ากับ 91.86 ลบ.

ค่าใช้จ่ายรวม

ในส่วนของการใช้จ่ายไตรมาสที่ 4/67 เท่ากับ 1.96 ล้านบาทลดลงจาก 2.35 ล้านบาท (YoY) อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากตามสัญญาเช่ากองทุนฯไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซมตลาด ค่าจัดเก็บรายได้จากผู้เช่ารายย่อย โดยผู้เช่าเหมาคือ CS Land เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด กองทุนฯรับผิดชอบเพียงค่าใช้จ่ายของกองทุนฯ เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆในการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็นต้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 87.76 ลบ. เพิ่มขึ้น 2.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 2.4 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 0.48% เมื่อเทียบ QoQ ทั้งนี้เกิดจากรายได้ที่ตกลงกับผู้เช่าที่สูงกว่าผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ประกอบกับที่กองทุนฯไม่ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับตลาดไท ตามที่กล่าวเบื้องต้น ในส่วนของราคาประเมินในไตรมาส 4/67 เท่ากับ 1,442 ล้านบาทลดลงเมื่อเทียบกับราคาประเมิน ไตรมาส 4/66 เท่ากับ 1,587 ล้านบาท จึงมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนประมาณ 144.99 ล้านบาท ซึ่งรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) ดังกล่าวมิใช่รายการกำไรซึ่งเกิดขึ้นจากผลประกอบการจริงของกองทุนฯ และไม่นำรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) มารวมและพิจารณาถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล

โดยภาพรวมทั้งปี 2567 กองทุนฯมีรายได้รวมจำนวน 561.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่มีรายได้รวมจำนวน 584.18 ล้านบาท เท่ากับ 23.00 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY แต่ในส่วนของการกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 348.39 ล้านบาทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่จำนวน 334.42 ล้านบาทเท่ากับ 13.97 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.2% เมื่อเทียบYoY

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท						
งบดุล						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เพิ่ม/ลด %	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	เพิ่ม/ลด %
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	409,609,336	389,574,581	5.1%	389,574,581	384,576,792	1.3%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,442,000,000	1,587,000,000	(9.1%)	1,587,000,000	1,673,000,000	(5.1%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,635,238	103,558,429	(49.2%)	103,558,429	135,656,533	(23.7%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	0	157,801	3,489.6%	157,801	11,087,971	(98.6%)
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่า	5,664,456					
เงินจ่ายล่วงหน้า	1,782,120	10,801,995	(83.5%)	10,801,995	8,518,528	26.8%
สินทรัพย์อื่น	10,693,727	706,307	1,414.0%	706,307	889,977	(20.6%)
รวมสินทรัพย์	1,922,384,877	2,091,799,113	(8.10%)	2,091,799,113	2,213,729,801	(5.51%)
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น		1,882,841	(100.0%)	1,882,841	3,522,867	(46.6%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	365,404	-		-	14,248,462	(100.0%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	30,914,000	30,914,000	0.0%	30,914,000	71,325,192	(56.7%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,155,730	1,201,327	(3.8%)	1,201,327	18,464,609	(93.5%)
หนี้สินอื่น	9,858,260	8,013,572	23.0%	8,013,572	8,068,079	(0.7%)
รวมหนี้สิน	42,293,394	42,011,740	0.67%	42,011,740	115,629,209	(63.67%)
สินทรัพย์สุทธิ	1,880,091,483	2,049,787,373	(8.28%)	2,049,787,373	2,098,100,592	(2.30%)
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%
กำไรสะสม	98,091,483	267,787,373	-63.37%	267,787,373	316,100,592	-15.28%
สินทรัพย์สุทธิ	1,880,091,483	2,049,787,373	-8.28%	2,049,787,373	2,098,100,592	-2.30%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	10.4449	11.3877		11.3877	11.6561	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายปี (หน่วย)	180,000,000	180,000,000		180,000,000	180,000,000	

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 1,922.34 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,442.00 หรือคิดเป็น 76.69% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากจำนวน 409.61 ล้านบาทหรือคิดเป็น 21.78% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากผู้เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รวมจำนวน 42.29 ล้านบาทหรือคิดเป็น 2.25%ของสินทรัพย์สุทธิ สินทรัพย์สุทธิ(NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,880.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.4449 บาทต่อหน่วย

14.2 ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ ในปี 2567

อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin)

ในปี 2567 อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin) เท่ากับ 99.66% ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 84.27% เนื่องจากในปี 2567 มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Net Profit Margin)

ในปี 2567 กองทุนฯ มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Net Profit Margin) เท่ากับ 97.64% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งเท่ากับ 62.08% ซึ่งเกิดจากผลกระทบในทางเดียวกับ Gross Profit Margin โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนต่อปีของผู้ถือหุ้น (Annualized Distribution Yield)

ผลการดำเนินงาน		ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
มกราคม-มีนาคม	Q1	0.5547	0.4193	0.4220	0.4487	0.4400	0.422	0.3934	0.4598	0.4575	0.4131
เมษายน-มิถุนายน	Q2	0.5401	0.4410	0.4100	0.4250	0.3620	0.412	0.4085	0.438	0.4305	0.3760
กรกฎาคม-กันยายน	Q3	0.5468	0.4440	0.4220	0.3175	0.4600	0.4310	0.3	0.3325	0.4505	0.4500
ตุลาคม-ธันวาคม	Q4	0.5000	0.4875	0.4220	0.3670	0.4300	0.4000	0.39	0.393	0.4505	0.4100
รวม		2.1416	1.7918	1.6760	1.5582	1.6920	1.665	1.4919	1.6233	1.789	1.6491

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ค่าราคาพาร์ (9.90 บาท)	21.63%	18.10%	16.93%	14.71%	17.90%	16.82%	15.07%	16.40%	18.07%	16.66%
ค่าราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี	14.87%	9.85%	7.35%	6.80%	7.42%	7.64%	6.75%	5.95%	6.63%	8.33%

หมายเหตุ: ราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี 2567 = 14.40 บาทต่อหน่วย

ในปี 2567 กองทุนฯ พิจารณาจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.1416 บาท/หน่วย โดยกองทุนฯ มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (Unrealized Loss) จำนวน 144.99 ล้านบาท และโดยคำนวณการจ่ายเงินปันผลเป็นสัดส่วนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดแล้วคิดเป็นอัตรา 107.53% ทั้งนี้ กองทุนฯ ไม่ต้องสำรองเงินไว้เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Reserve for CAPEX) และสำรองเพื่อใช้ลงทุนในการปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่าของกองทุนฯ เนื่องจากตามสัญญาผู้เช่าเหมาเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นในปี 2567 อยู่ที่ 21.63% เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ 9.90 บาท/หน่วย หรือ คิดเป็น 14.87% เมื่อเทียบกับราคาปิดตลาด ณ สิ้นปี 2567 ที่ราคา 14.40 บาท/หน่วย

14.3 ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินการของกองทุนฯ ในปี 2565 -2567

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)

ในปี 2565 - 2567 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset) เท่ากับ 14.64% 15.39% และ 16.19% ตามลำดับ จากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว จะเห็นว่าในปี 2567 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากปี 2565 เป็นปีที่ผลตอบแทนได้รับผลกระทบจากการที่เศรษฐกิจค่อยๆฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโควิด และสำหรับปี 2567 กองทุนฯได้รับค่าเช่าเหมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และตามสัญญาเช่าเหมาซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากรายย่อยในอดีตที่ผ่านมา และเมื่อพิจารณาย้อนหลัง 3 ปี จะเห็นว่ากองทุนฯยังคงมีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการตลาดไทอยู่ในระดับที่เหมาะสม

14.4 การวิเคราะห์นโยบายทางการเงินของกองทุนฯ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกองทุนฯ ในปี 2565-2567

ในปี 2565-2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ในอัตรา 0.022 เท่า 0.022 เท่า และ 0.055 เท่าตามลำดับโดยที่กองทุนฯ ไม่มีการกู้ยืมตั้งแต่จัดตั้งกองทุน และมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการปรับปรุงทรัพย์สิน จึงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นค่อนข้างน้อยมาก ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินมัดจำรับจากลูกค้า รวมทั้งตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/66 กองทุนฯมีการเคลียร์รายการหนี้สินทางการค้าออกไปเนื่องจากหนี้สินดังกล่าวจะไปเป็นภาระกับทางผู้เช่าเหมาแทนกองทุนฯ ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงและแสดงให้เห็นว่ากองทุนฯ มีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

อัตราการจ่ายปันผลของกองทุนฯ ในปี 2565 -2567

จากผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ใน 3 ปีที่ผ่านมา (2565 - 2567) กองทุนฯ ได้มีการจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละอย่างสม่ำเสมอ โดยจ่ายให้ผู้ถือหุ้นรายละในอัตรา 90.21% 92.57%และ 107.65% ตามลำดับ โดยในปี 2567 มีการจ่ายเงินปันผล 4 ครั้งเป็นรายไตรมาส รวม 2.1416 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.63 ต่อราคาพาร์(9.90 บาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 9.85 ต่อราคาปิด ณ วันสิ้นรอบบัญชี (14.87 บาทต่อหน่วย)

14.5 การวิเคราะห์ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนฯ

ทรัพย์สินที่กองทุนฯ ลงทุนได้แก่ “สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในโครงการตลาดไท” มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี (อายุสัญญาเช่าคงเหลือปัจจุบัน 6 ปี 2 เดือน ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ ตลาดกลางสินค้าการเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท

รายละเอียดและมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2567

ทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในโครงการตลาดไท
เนื้อที่ดิน	:	101 ไร่ 69.3 ตารางวา
ราคาประเมิน	:	1,494 ล้านบาท

วันทำการประเมินค่า : ณ วันที่ 1 กันยายน 2567
 วิธีการประเมิน : วิธีรายได้ (Income Approach)
 สมมุติฐานในการประเมิน : อัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเช่า เป็นไปตามนี้

ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 7 ปี 4 เดือน 12 วัน		อัตราค่าเช่า (บาท / ปี)
ค่าเช่ารายปี (บาท)	ปีที่ 1	349,322,770
	ปีที่ 2	354,150,082
	ปีที่ 3	359,034,972
	ปีที่ 4	363,978,117
	ปีที่ 5	368,422,819
	ปีที่ 6	371,020,346
	ปีที่ 7	376,142,424
	4 เดือน 12 วัน	140,735,511

อัตราคิดลด (Discount Rate) 13%

บริษัทผู้ประเมิน : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการตลาดไท

	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
ราคาประเมิน	1,494 ลบ.	1,631 ลบ.	1,703 ลบ.	1,732 ลบ.	1,746 ลบ.	1,803 ลบ.	1,800 ลบ.
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2567	1 กันยายน 2566	1 กันยายน 2565	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2563	1 กันยายน 2562	1 กันยายน 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	บ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	บ.ทรู แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทรู แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทรู แวลูเอชั่น จำกัด
อัตราคิดลด	13%	13%	14%	15%	15%	15%	15%

หมายเหตุ : ผู้ประเมินราคาได้ทำการประเมินราคา ตั้งแต่ 1 ก.ย. 2567 โดยมีราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ก.ย. 30 ก.ย. และ 31 ธ.ค. 2567 เท่ากับ 1,494 1,481 ลบ. และ 1,442 ลบ. ตามลำดับ

ในปี 2567 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีมูลค่า 1,442 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567) ปรับลดลง 145 ล้านบาท หรือ ลดลง 9.14% จากปี 2566 ที่ราคาประเมินมีมูลค่า 1,587 ล้านบาท ผู้ประเมินใช้วิธี Income Approach ซึ่งเป็นการประเมิน โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสดรับที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากปล่อยเช่าพื้นที่ตลาด และสัมปทานต่างๆ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) จัดเก็บ อัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ (Fix Rent) และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าตามอัตราตลาด โดยประมาณอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย ทั้งปี (Average Occupancy Rate) ตั้งแต่ปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 94 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปีที่ เกิดขึ้นจริงในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 93.90% จึงพิจารณาว่าการประมาณการของผู้ประเมินอิสระค่อนข้าง conservative และอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

ประมาณการอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้คำนวณ คืออัตรา 13% อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจาก ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีซึ่งพิจารณาว่าเป็น Risk Free Rate ที่ 2.57%(ณ วันที่ 2 กันยายน 2567) บวกกับปัจจัย

เสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน (Risk Premium) ประมาณ 7-9% และพิจารณาปรับเพิ่มปัจจัยความเสี่ยงระยะเวลาในการถือครองทรัพย์สินอีก ประมาณ 3% เนื่องจากทรัพย์สินระยะเวลาถือครองในปัจจุบันเพียง 6 ปี 2 เดือน 12 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) อยู่ที่ประมาณ 13%

14.6 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2567 เงินสดสุทธิที่กองทุนฯ ได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน มีทั้งหมด 332.30 ล้านบาท ลดลงประมาณ 19.26% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มีแหล่งที่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์หรือตัวเงินที่ลงทุนครบกำหนด ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปของกองทุนฯ ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนและจำหน่ายหลักทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลเพื่อหาผลตอบแทนเพื่อเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทุนฯ นอกจากนี้กองทุนฯ ยังมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินโดยการจ่ายเงินปันผลปี 2567 จำนวน 383.22 ล้านบาท ซึ่งภายหลังกระทบยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปีแล้ว ทำให้กองทุนฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี 52.64 ล้านบาท

14.7 การวิเคราะห์ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ TAECO ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบรวมของตลาดไทเกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างคุณค่าสูงสุดในระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสียรวมถึงกองทุนรวมฯ โดยในปี พ.ศ. 2567 ทาง TAECO ได้มุ่งเน้นการดำเนินงานต่าง ๆ ดังนี้

1.1 บริหารจัดการการปล่อยเช่าพื้นที่ภายหลังการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงให้ได้ผลตอบแทนสูงขึ้น

บริหารจัดการการปล่อยเช่าพื้นที่ตลาดใหม่ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดดอกไม้และสังฆภัณฑ์ ตลาดสดและศูนย์อาหาร ตลาดเนื้อสัตว์ ตลาดปลาและอาหารทะเล ตลาดผักนำเข้า ตลาดผักและสมุนไพร และตลาดพืชไร่ ให้ได้ผลตอบแทนและกระแสเงินสดสูงกว่าตลาดเดิมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดดอกไม้และสังฆภัณฑ์ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดสด ตลาดผัก ลานผัก และตลาดขนมของแห้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่ตกลงกันได้อย่างต่อเนื่อง

1.2 รักษาสถานะทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ดี

บริหารสัดส่วนหนี้สินต่อทุน และกระแสเงินสดที่ได้รับจากตลาดที่อยู่ภายนอกพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดผลไม้ฤดูกลาง ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดแตงโม ตลาดผลไม้นานาชาติ ตลาดคอนเทนเนอร์ และตลาดข้าวสารและสินค้าอุปโภค ให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และมีเงินสดคงเหลือในกิจการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าหากเกิดเหตุสุดวิสัยที่ทำให้ผลตอบแทนของตลาดใหม่ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนเกิดไม่เพียงพอที่จะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่ตกลงได้ บริษัทฯ ก็ยังสามารถรองรับภาระส่วนต่างดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้โดยไม่ขาดตกบกพร่อง



รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 แล้วนั้น

ธนาคารฯ ได้จัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ในจดหมายนี้ โดยเชื่อว่าเชื่อถือได้ แต่ธนาคารฯ ไม่รับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในความรับผิดชอบต่อความผิดพลาด ความละเอียด (รวมถึงไปถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม) อย่างชัดเจน ไม่มีการรับประกันว่าเหตุการณ์หรือผลลัพธ์ในอนาคตจะตรงกันกับรายงานดังกล่าว ธนาคารฯ กรรมการ พนักงาน หรือตัวแทนของธนาคารฯ ไม่รับประกันใดๆ ต่อการจ่ายเงินลงทุน การกระทำการหรือการแจกจ่ายกองทุน และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เป็นผลมาจากการกระทำหรือการละเลยที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

Pamela S.

(คุณปานรดา โกจารย์ศรี คุณเจดจันทร์ สุนันทพงศ์ศักดิ์)

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

17 มกราคม 2568

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ **นายอนุชิต เกษตระกุล** เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ **นายอนุชิต เกษตระกุล** กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายอนุชิต เกษตระกุล	ผู้อำนวยการ	

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)