

รายงานประจำปี 2566

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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.....	23
4. ปัจจัยความเสี่ยง.....	29
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	38
6. ข้อมูลสำคัญอื่น.....	38
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน	
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน.....	38
8. โครงสร้างการจัดการ.....	45
9. การกำกับดูแลกิจการ.....	63
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม.....	71
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง.....	72
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....	73
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน.....	81
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A).....	95
15. รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์.....	103
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล.....	104

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของโครงการกองทุนรวม



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย
Krungthai Asset Management

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

บริษัทขอส่งรายงานประจำปี 2566 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่านเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

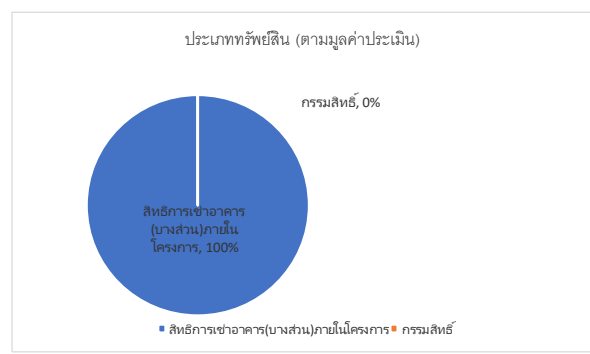
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(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	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอดเตอร์ไฮล์ คูเปอร์ส์ เอบีเอเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	16 สิงหาคม 2553

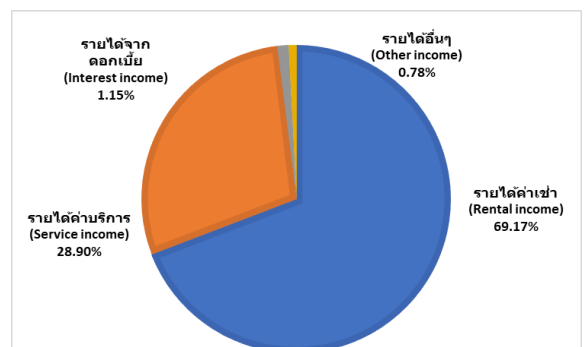
Market Cap (บาท)	3,276,000,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	18.20	จำนวนหน่วย	180,000,000.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV)	2,049,787,372.78	NAV/หน่วย	11.3877	ทุนจดทะเบียน	1,782,000,000.00
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	16 สิงหาคม 2553	Price/NAV	1.60 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	6 ปี
สัดส่วนการลงทุน	100 % ลงทุนตรง	0 % ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)	สิทธิการเช่าอาคาร(บางส่วน)ภายในโครงการ กรรมสิทธิ์	100% 0%



โครงสร้างรายได้ของกองทุน

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน

สินทรัพย์รวม	2,091,799,113	กำไร/ขาดทุนสะสม	267,787,373
หนี้สินรวม	42,011,740	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	1,782,000,000	Credit Rating	-ไม่มี-



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า / แบ่งรายได้

- อายุสัญญาเช่าทั้งหมดของผู้ค้าในโครงการก่อนมีการเช่าเหมาคือ 1 ปี
- กองทุนได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าเหมารายเดียวตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป
- เนื่องจากผู้เช่าเหมาเริ่มจ่ายค่าเช่าเหมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2566 เป็นครั้งแรก และผลการดำเนินงานรายปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2566 ยังอยู่ในระหว่างการจัดทำ จึงจะสามารถเปิดเผยได้ในรอบบัญชีถัดไป

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียน ณ 1 ธันวาคม 2566)

รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนซ์ จำกัด	60,000,000	33.33
นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์	30,370,341	16.87
บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด	18,000,000	10.00
นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย	7,928,900	4.40
นายมนินภัทร์ นะวีโรจน์	7,371,267	4.10
Foreign Limit		49.00
Current Foreign Holding		0.03

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (วันที่ประเมินราคา 1 กันยายน 2566)	1,631 ลบ.	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

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

2.ราคาประเมิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,587.00 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : -ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม

	บาทต่อหน่วย	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง*	เงินปันผล	1.6650	1.6920	1.5582	1.6760	1.7918	20.7863
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ	เงินลดทุน	-	-	-			0.1000

* กองทุนจ่ายปันผลรายไตรมาส โดยเงินปันผลจ่ายคำนวณจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม

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

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี ตั้งแต่วันที่

-ไม่ได้จัดทำ-

ถึง

-ไม่ได้จัดทำ-

หากกองทุนระดมทุนจำนวน -ไม่ได้จัดทำ-	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ²
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	-ไม่ได้จัดทำ-
เงินลดทุน	-ไม่ได้จัดทำ-
รวมอัตราการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้น	-ไม่ได้จัดทำ-

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน * ใช้ราคาตลาดถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักนับจากวัน XD ครั้งล่าสุด (6 มี.ค. 67)

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	18.39 บาท/หน่วย**	Expected IRR	
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1 ก.ย.2566	ไม่รวมเงินสนับสนุน	(8.42%)
		ผลตอบแทน	

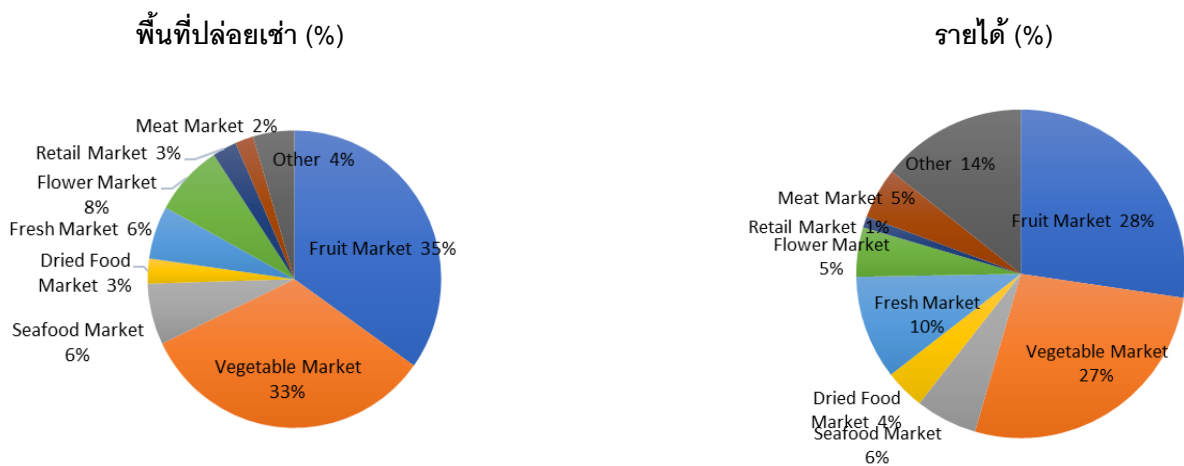
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญาต่อปี(% ต่อรายได้รวม)	ประมาณ 1.44%
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-

หมายเหตุ

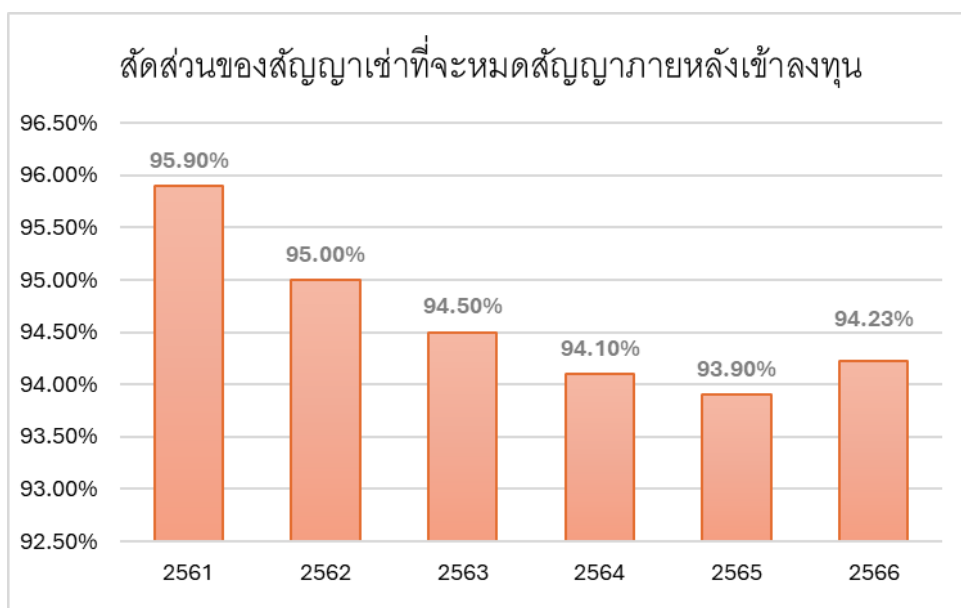
1. กองทุนไม่มีเงินสนับสนุนผลตอบแทนจึงไม่มีข้อมูล Expected IRR กรณีรวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน
2. ประมาณการ IRR คำนวณจากรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 ก.ย.2566 เท่ากับ (8.42%) ซึ่งติดลบลดลงเมื่อเทียบกับที่คำนวณจากรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 ก.ย.2565 ที่เท่ากับ (9.25%) เนื่องจากมีการเช่าเหมาและค่าที่เช่าที่ตกลงสูงกว่าผลการดำเนินงานที่ผ่านมา
3. ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุนจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ ตามสถานการณ์สมมติในอนาคตซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการผลตอบแทนอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และบริษัทจัดการไม่รับรองความเป็นไปได้ใด ๆ ของประมาณการผลตอบแทน และไม่ถือเป็นการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ(คำนวณจากพื้นที่ปล่อยเช่าและจากรายได้)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญากายหลังเข้าลงทุน

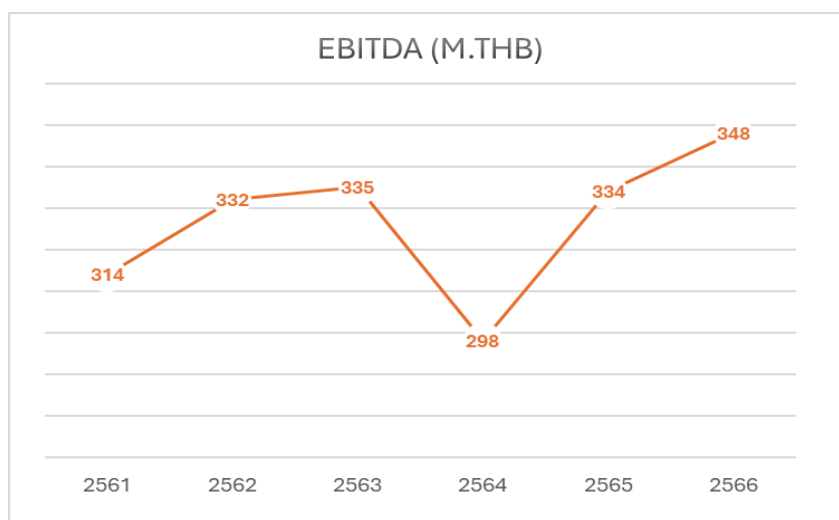
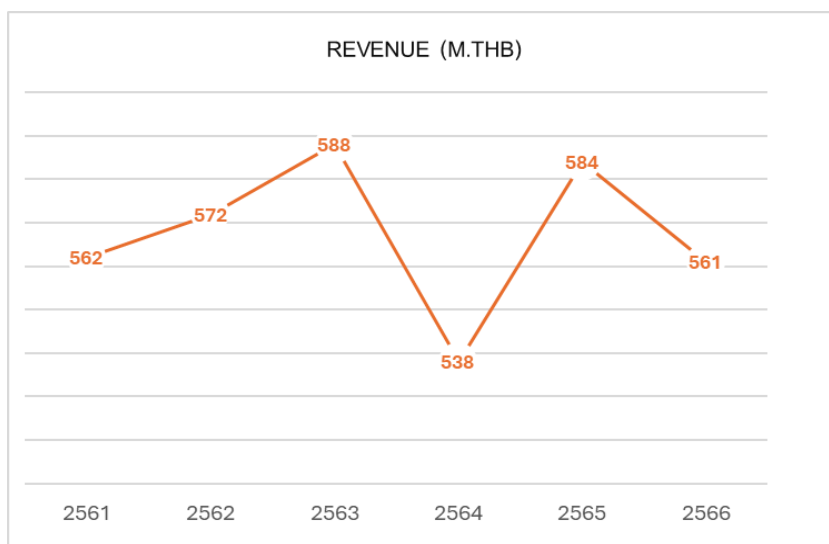


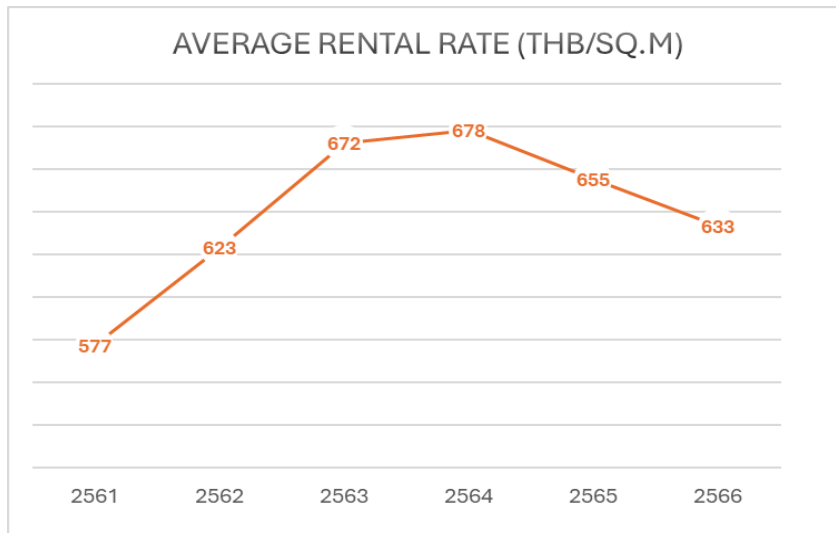
หมายเหตุ สัญญาเช่าของผู้ค้าเป็นระยะสั้นทั้งหมดและไม่เกิน 1 ปี

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





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้รวม (ล้านบาท)	562.30	572.45	577.82	527.89	579.34	550.36
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	14.13	13.76	10.32	9.74	4.84	10.82
เงินสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	313.65	332.12	334.64	297.93	334.42	348.40
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	296.63	332.46	246.63	280.883	289.38	262.42
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.74	1.85	1.86	1.655	1.857	1.9355
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	1.49	1.67	1.69	1.558	1.676	1.7918
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.06	0.02
อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	331.54	325.26	302.47	283.80	251.77	278.64
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	-269.08	-297.9	-299.16	-291.82	-291.78	-310.73
เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	62.46	27.36	3.31	-8.014	-40.00	-32.10
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.83	12.02	11.73	11.67	11.66	11.39
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	1.87	1.81	1.94	1.94	1.96	1.60
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	15%	17%	17%	16%	17%	18%
Dividend Yield กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	-	-	-	-	-	-
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	3,978.00	3,906.00	4,104.00	4,122.00	4,104.00	3276.00
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบบัญชี (Closing Price) (บาท)	22.10	21.7	22.8	22.9	22.80	18.20

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน	สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
<p>ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทุนฯ ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท และเริ่มได้รับค่าเช่าจาก บริษัท ซี เอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CS Land”) ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป</p> <p>โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วรวมถึงค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้นรายได้รวมในไตรมาสที่ 4/66 จึงมาจากค่าเช่าคงที่จำนวน 88 ลบ. และเมื่อรวมกับรายได้จากดอกเบี้ยรับเป็นรายได้รวมเท่ากับ 90.10ลบ.</p> <p>โดยภาพรวมทั้งปี 2566 กองทุนฯ มีรายได้รวมจำนวน 561.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 584.18 ล้านบาท เท่ากับ 23.00 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบ YoY แต่ในส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิปี 2566 เท่ากับ 348.39 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่จำนวน 334.42 ล้านบาทเท่ากับ 13.97 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.2% เมื่อเทียบYoY</p>	-ไม่มี-
<p>ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข <input type="checkbox"/> อื่น ๆ</p>	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนสำหรับปี 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2566
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	4.33	1.24
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.43	0.12
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.30	0.37
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.32	0.38
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	117.41	33.70
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	87.28	25.05
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าเบี้ยประกันภัย	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	6.11	1.75
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์	0.09	0.027
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV ¹⁴	-ไม่มีเรียกเก็บ-	-ไม่มีเรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.71	0.15

¹⁴ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน และอื่น ๆ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - 1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป
 - 1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 1.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - 1.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.5 ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
 - 1.6 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- 1.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
 - 1.8 ความเสี่ยงด้านภาษี
 - 1.9 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.10 ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
 - 1.11 ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
 - 1.12 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
 - 2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - 2.3 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 เนื่องจากผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 3.7 ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - 3.8 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - 3.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าอาคารได้
 - 3.10 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทุน
ที่อยู่
เบอร์โทรศัพท์
URL

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์
ที่อยู่
เบอร์โทรศัพท์
URL

ธนาคารซีทีบีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 399 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (02) 232-2484
www.citibank.co.th

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Talaad Thai Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	TTLPF
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย 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/หรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ และ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน :

กองทุนมีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ภายในโครงการตลาดไท” มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุด 12 พฤศจิกายน 2573 ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 10 เดือน ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ 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 (เชียงใหม่วิทยาลัย 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 ตลาดแต่งโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ระดับยนต์ ตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น
2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น
3. อาคารอพาร์ทเมนท์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนท์สูง 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 เอ็กเชนจ์ จำกัด ซึ่งได้รับแต่งตั้งจากกองทุนให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในตลาดไท โดยมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน

รูปแบบการค้าขายในตลาดไท แบ่งออกได้กว้างๆ 3 รูปแบบ คือ

1. **การค้าส่ง:** เป็นรูปแบบการค้าที่มีการซื้อขายสินค้าเกษตรในครั้งหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนมาก การซื้อขายในลักษณะนี้ สินค้าเกษตรจะถูกกระจายไปสู่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดต่าง ๆ ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ รวมถึงต่างประเทศ และลักษณะสินค้าที่ซื้อขายจะเป็นสินค้าที่ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในอนาคตตลาดไทจะมีการขยายรูปแบบการค้าแบบนี้ นำเข้าและส่งออกเพิ่มมากขึ้น
2. **การค้าปลีกกึ่งส่ง:** เป็นรูปแบบการค้ากับลูกค้ากลุ่มสถาบัน เช่น ภัตตาคาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า องค์กรภาครัฐ และโรงงานอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ที่นิยมมาใช้บริการซื้อสินค้าการเกษตรเพื่อนำไปแปรรูปหรือจัดจำหน่ายต่อ
3. **การค้าปลีก:** เป็นรูปแบบการค้าที่ให้บริการแก่ผู้บริโภคทั้งชุมชนใกล้และไกลทั่วไปที่นิยมมาซื้อสินค้าการเกษตรที่สด ใหม่ ในราคายุติธรรม

กลุ่มผู้ค้าในตลาดไท แบ่งออกได้ 3 กลุ่มใหญ่ คือ

1. เกษตรกรที่นำผลผลิตทางการเกษตรมาขายเอง
2. กลุ่มผู้รวบรวมสินค้า เช่น สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกรหรือชาวบ้านที่รวมตัวกันรวบรวมสินค้าเข้ามาขาย

3. ผู้ประกอบการและพ่อค้าคนกลาง

รูปแบบการเช่าพื้นที่ มี 3 ลักษณะคือ

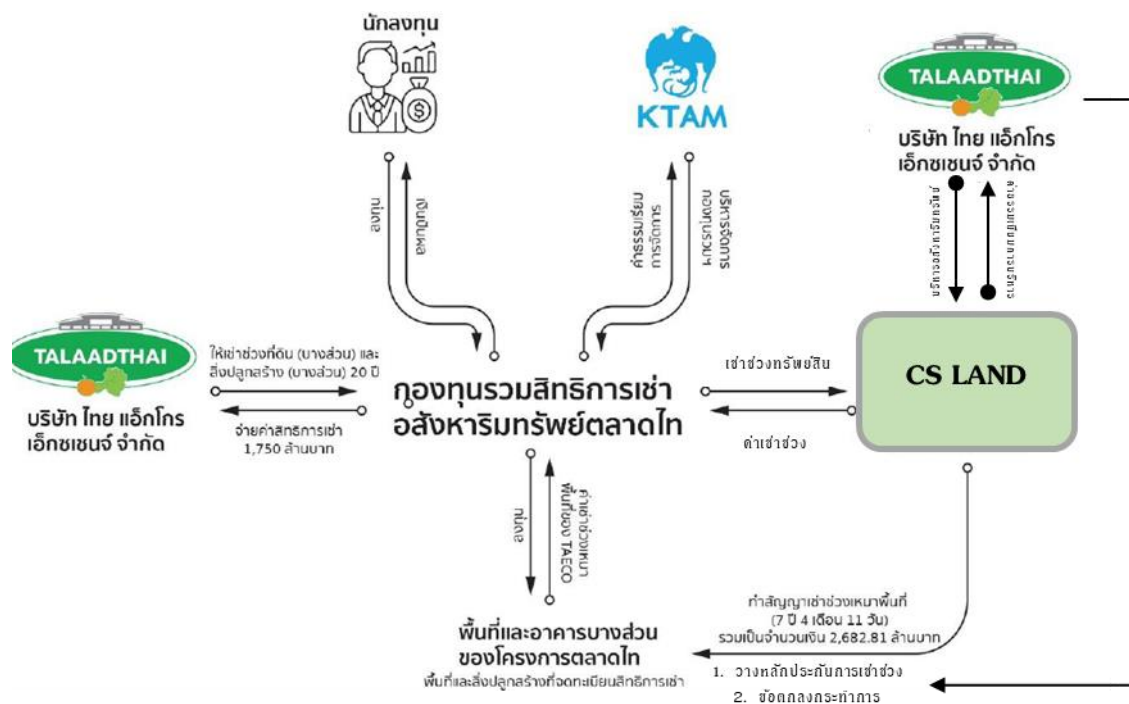
1. เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลาน จะเป็นผู้ค้าที่มีสินค้ามาเสนอขายได้ตลอดปี หรือตลอดฤดูกาล ตามแต่ระยะเวลาของสัญญา ผู้ค้าเหล่านั้นจะมีหน้าร้าน และชื่อร้านค้าเป็นของตนเอง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้บริการอื่น
2. เช่าพื้นที่วางขายสินค้าชั่วคราว ทางตลาดไทจะคิดค่าผ่านทางและให้บริการจัดหาพื้นที่สำหรับการขายให้ 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 10 เดือน ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ ตลาดกลางสินค้าเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการ “ตลาดไท”

- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ร้อยละ 99.99) เป็นผู้เข้าช่วงดำเนินงานโดยจะเช่าเหมาพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทุนฯ และให้เช่าต่อรายย่อย ซึ่งมีหน้าที่จ่ายเงินค่าเช่าช่วงต่อกองทุนฯ ตามสัญญา 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 2566

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	103,558,429	5.05%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	339,580,999	16.57%
ตั๋วเงินคลัง	49,993,582	2.44%
รวม	389,574,581	19.01%
3. เงินลงทุนในตราสารทุน		
หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-	0.00%
รวม	-	0.00%
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์	1,587,000,000	77.42%
รวม	1,587,000,000	77.42%
5. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	0.00%
ลูกหนี้จากการขายหลักทรัพย์	-	0.00%
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ	157,801	0.01%
ลูกหนี้อื่นๆ	10,801,995	0.53%
สินทรัพย์อื่นๆ	706,307	0.03%
รวม	11,666,103	0.58%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	2,091,799,113	102.05%
6. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(1,882,841)	-0.09%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,201,327)	-0.06%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	0.00%
เงินมัดจำการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(30,914,000)	-1.51%
หนี้สินอื่นๆ	(8,013,572)	-0.40%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(42,011,740)	-2.05%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	2,049,787,373	100.00%

จำนวนหน่วยลงทุน

180,000,000.00

หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธ.ค.66

11.3877

บาท

ข้อมูลเบื้องต้นที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)		ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าในโครงการ อาคารสิ่งปลูกสร้าง (21 อาคาร)	31 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	0	0	170,033.54 ตร.เมตร*
				1,587,000,000
				1,587,000,000
ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				1,587,000,000

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 รายละเอียดต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

ชื่อทรัพย์สิน : โครงการตลาดไท

ที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ก.ม.42 (เชียงใหม่วิทยาลัย 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

รายได้ในรอบปีบัญชี : 561,181,329 บาท

อายุอาคาร :

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	อายุประมาณ (ปี)
1	อาคารตลาดดอกไม้	15
2	อาคารห้องน้ำหลังที่1	14
3	อาคารตลาดส้ม	27
4	อาคารตลาดผลไม้รวม	27
5	อาคารตลาดผัก	27
6	อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค 1	16
7	อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค 2	16
8	อาคารห้องน้ำหลังที่ 2	10
9	อาคารห้องน้ำหลังที่ 3	10
10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	18
11	อาคารห้องน้ำหลังที่ 4	15
12	อาคารตลาดสด	27
13	อาคารตลาดของแห้ง	21
14	อาคารศูนย์อาหาร	21
15	อาคารตลาดขนมใหม่	16
16	อาคารห้องน้ำหลังที่ 5	15
17	อาคารคลุมลานผัก	15
18	อาคารเอนกประสงค์	20
19	อาคารโซวีรัม (China Motor)	13
20	อาคารอาหารทะเล	19
21	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 1	15
22	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 2	15
23	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 3	15
24	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 4	10
25	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 5	10
26	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 6	10
27	อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมหลังที่ 7	10

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานระหว่างกองทุนรวม และซีเอส แลนด์

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนรวม (ผู้ให้เช่าช่วง) • ซีเอส แลนด์ (ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 19 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร ภายในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ตั้งอยู่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการตลาดไท

<p>ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน</p>	<p>3 (สาม) ปี นับแต่ เวลา 0.00 น. ของวันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (“ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน”) ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน</p>
<p>หลักประกันการเช่าช่วงและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>1) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงวางเงินประกันการเช่าช่วงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานเท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 3 เดือน ในวันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานที่ต่ออายุ (หากมี) โดยจะวางเงินประกันการเช่าช่วงดังกล่าวเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ก. เงินสด เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 1 เดือน ข. หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ (Letter of Guarantee) (แบบไม่มีเงื่อนไขที่ธนาคารพาณิชย์ต้องกลับไปขอความยินยอมจากผู้ขอออกหนังสือค้ำประกันก่อน) และ/หรือเงินสด เท่ากับจำนวนค่าเช่าช่วงรวม 2 เดือน <p>2) ในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะดำเนินการ (และจะดำเนินการให้ไทย แอ็กโกร) ลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงดำเนินงานและไทย แอ็กโกรตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก. สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแบบมีเงื่อนไข ข. สัญญาจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลำดับสอง ค. สัญญาตกลงกระทำการ
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน</p>	<p>กองทุนรวมให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยผู้เช่าช่วงดำเนินงานมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่กองทุนรวม 12 เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือ ระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) (“ระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วง”) ตามรูปแบบที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายกำหนด โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 3 ปี และมีสิทธิต่ออายุออกไปได้เพิ่มอีก 1 ครั้ง โดยมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว กองทุนรวมตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกต่อเมื่อเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน</p> <p>ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาขอใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว และผู้เช่าช่วงดำเนินงานยังไม่ใช้สิทธิตามที่ระบุไว้ข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานไปอีก</p>
<p>ค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงานและระยะเวลาที่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน</p>	<p>ค่าเช่าช่วงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,595,000,000 บาท</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน</p>	<p>1) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับ</p>

	<p>ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก</p> <p>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</p> <p>โดยในกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอม คู่สัญญารับทราบว่ากองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินก่อน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทันทีที่ก่อสร้างหรือแก้ไขดัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วเสร็จ</p> <p>3) ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะให้ความร่วมมือกับเจ้าของทรัพย์สินในการปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการโครงการตลาดไทโดยเคร่งครัดและต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตจัดตั้งตลาด</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะจัดให้มีประกันภัยในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่กองทุนรวมกำหนดตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1) ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะได้ตกลงกัน ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว โดยให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้เอาประกันภัยร่วม</p> <p>2) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก</p> <p>3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน โดยให้มีรายละเอียดผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาและสิทธิของกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุ</p>	<p>1) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรฟาร์มฟู้ดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุน</p>

<p>ผิคนัดผิคนัดสัญญา</p>	<p>โครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) หรือผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรฟิต คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุน โครงการตลาดไท (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และ/หรือ ไทย แอ็กโกรไม่ สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมหรือทราบถึงเหตุแห่ง การผิคนัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุ สุตวิสัย</p> <p>2) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมี นัยสำคัญ</p> <p>3) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การ พินิจทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาล พินิจฯ ให้ล้มละลาย หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงดำเนินงานต่อ ศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หรือในกรณีที่ผู้เช่า ช่วงดำเนินงานได้เลิกกิจการ</p> <p>ในกรณีที่มิใช่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิที่จะเรียกให้ไทย แอ็กโกร ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการโดยให้เข้าแก้ไขการผิคนัดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานโดย ไม่ชักช้า โดยรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การให้ไทย แอ็กโกรเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อ ดำเนินงานโครงการตลาดไทแทนผู้เช่าช่วงดำเนินงาน หรือบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง ดำเนินงานได้ทันที หรือดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นยลงทุนอนุมัติและ ผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของ โครงการตลาดไทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืน ตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ซึ่งผู้เช่าช่วงดำเนินงานได้ใช้ ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวม หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุตวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่ง มอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่ สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุผิคนัดโดยกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ในเป็นการครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับ 3 ปีแรกและผู้เช่าช่วง ดำเนินงานไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงดำเนินงานจะต้องทำ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดำเนินงาน</p>

2.4.3 ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้

-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

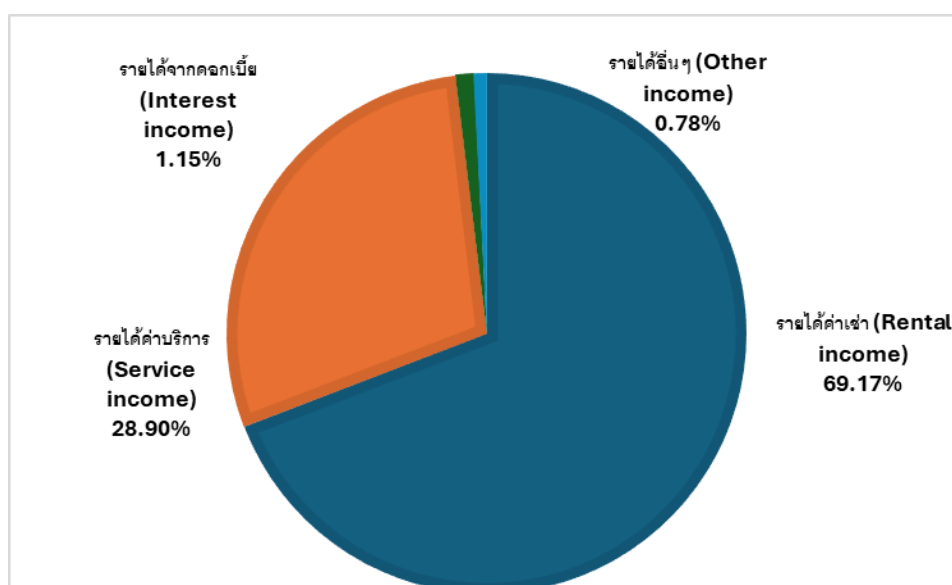
ในการจัดหาผลประโยชน์ กองทุนนำพื้นที่เช่ากลุ่มอาคาร (บางส่วน) ภายใต้โครงการตลาดไท ประกอบกิจการเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตร โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 กองทุนได้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดหาผลประโยชน์ โดยปล่อยเช่าเหมาให้แก่บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด 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 หรืออาจแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2566 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เท่ากับ 94.23% และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 633 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการจัดหาผลประโยชน์จากการปล่อยเช่าพื้นที่ตามรายละเอียด ดังนี้

การจัดหาผลประโยชน์แบ่งตามพื้นที่ปล่อยเช่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

No.	การจัดหาผลประโยชน์ตามประเภทตลาด	พื้นที่ปล่อยเช่า(ตร.ม.)	สัดส่วน
1	Orange Market	8,658.80	17.41%
2	Mixed Fruit Market	8,307.75	16.70%
3	Vegetable Ground	7,328.70	14.74%
4	Vegetable Building	6,577.75	13.23%
5	Flower Market	3,982.00	8.01%
6	Fresh Market#1	2,814.16	5.66%
7	Thai Plaza Market	2,625.95	5.28%
8	Day Fish Market	2,592.00	5.21%
9	Retailed Vegetable	1,622.20	3.26%
10	Dried Food Market	1,296.00	2.61%
11	Protein Shops	969.76	1.95%
12	Facility (Showroom, 7-Eleven, Bank, ATM)	1,208.39	2.43%
13	Seafoods Market	579.60	1.17%
14	Food Court #1	244.00	0.49%
15	Drink Kiosks, Food Kiosks	448.37	0.90%
16	Food Market (20 Shops)	480.00	0.97%
Total		49,735.43	100.00%

การจัดหาผลประโยชน์แบ่งตามประเภทรายได้



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทรายได้	จำนวนเงิน (บาท)	สัดส่วน (%)
รายได้ค่าเช่า (Rental income)	388,154,778	69.17%
รายได้ค่าบริการ (Service income)	162,202,086	28.90%
รายได้จากดอกเบี้ย (Interest income)	6,431,545	1.15%
รายได้อื่นๆ (Other income)	4,392,921	0.78%
รวม	561,181,329	100.00%

2.5.2 กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอาคารที่เช่า โดยนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในตลาดไท และ/หรือให้เช่าเหมากลับแก่บริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 (ซึ่งในที่นี้ได้แก่ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้ กองทุนอาจแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้ามาบริหารจัดการทรัพย์สิน

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

-ไม่มี-

2.5.4 กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ 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 เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารกองทุนเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ 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

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 117,405,695 บาท

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุน ให้ผู้จัดการกองทุนระบุนโยบายในการป้องกันความขัดแย้งทางประโยชน์

มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โดยผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้น โดยได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ติดตามการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทุนฯของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดเป้าหมายในแต่ละปี และควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณ

2. ในการจัดทำแผนดำเนินงานประจำปี กรณีที่มีข้อโต้แย้งใดๆ จะใช้แผนดำเนินงานของปีที่ผ่านมาก่อน จนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

3. มีการจำกัดบทบาทกรณีจำเป็นเร่งด่วน กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องใช้งบเพิ่มเติมเพื่อดูแลรักษาให้ทรัพย์สินที่บริหารเช่าอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้กองทุนฯ และผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมภายใน 10 วันและกองทุนรวมต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวภายใน 10 วันทำการ

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในการจำหน่ายสินค้าแต่ละประเภทสินค้าที่จำหน่ายในพื้นที่ของพื้นที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

5. หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความประสงค์ที่จะเสนอให้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมเช่าและพื้นที่ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่า ให้แก่บุคคลใดๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการที่จะเสนอพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมเช่าให้บุคคลนั้นๆก่อน และหากกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่ามีความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่เช่าของกองทุน และจำเป็นต้องย้ายผู้เช่าออกไปนอกพื้นที่เช่า ผู้จัดการกองทุนอาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งค่าเช่าให้แก่กองทุนเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้น

2.5.5 กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 กรณีที่กองทุนมีการกู้ยืมเงิน ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืม

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยเดือนธันวาคม 2566

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

• เศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวชะลอลง ตามรายรับภาคการท่องเที่ยวและมูลค่าการส่งออกไม่รวมทองคำที่ชะลอลงจากอุปสงค์โลกที่ฟื้นตัวช้า และส่วนหนึ่งจากปัจจัยเชิงโครงสร้างที่จุดรั้งการฟื้นตัวของภาคการส่งออก การผลิตภาคอุตสาหกรรม และภาคการท่องเที่ยว อาทิ การที่เศรษฐกิจจีนพึ่งพาตนเองมากขึ้น ส่งผลให้เครื่องจักรการผลิตภาคอุตสาหกรรม และการลงทุนภาคเอกชนอยู่ในทิศทางชะลอลงด้วย ด้านการใช้จ่ายภาครัฐหดตัวจากรายจ่ายลงทุนของทั้งรัฐบาลกลางและรัฐวิสาหกิจ อย่างไรก็ตาม เครื่องจักรการบริโภคภาคเอกชนและภาคบริการยังขยายตัวต่อเนื่องและเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจไทย

• เสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ตามมาตรการลดราคาน้ำมันเบนซินของภาครัฐและราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก ประกอบกับราคาหมวดอาหารสดลดลงตามผลผลิตที่เพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัว ด้านตลาดแรงงานฟื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน แต่เริ่มเห็นสัญญาณการจ้างงานในภาคการผลิตชะลอลง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลลดลงจากไตรมาสก่อน ตามดุลการค้าที่เกินดุลลดลงเป็นสำคัญ

มูลค่าการส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำไม่รวมทองคำที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วทรงตัวจากเดือนก่อน โดยการส่งออกลดลงในหลายสินค้าตามอุปสงค์โลกที่ฟื้นตัวช้า ปัญหาเชิงโครงสร้างที่จุดรั้งการส่งออกและผลจากปัญหาภัยแล้ง โดยการส่งออกข้าวขาวไปอินโดนีเซียและแอฟริกาใต้ลดลงตามผลผลิตข้าวที่ลดลง ส่วนการส่งออกเครื่องจักรและอุปกรณ์ไปญี่ปุ่นและสหรัฐฯ ลดลงเช่นกัน ขณะที่การส่งออกปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ลดลงต่อเนื่อง หลังจีนหันมาผลิตในประเทศเองมากขึ้น รวมทั้งความต้องการนำเข้าสินค้า

กลุ่มนี้ในอาเซียนลดลง อย่างไรก็ตาม การส่งออกในบางหมวดยังปรับเพิ่มขึ้น อาทิ รถยนต์นั่งส่วนบุคคลและรถยนต์เชิงพาณิชย์ไปออสเตรเลีย น้ำมันดีเซลไปอาเซียน และฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ไปฮ่องกงและจีนตามรอบการส่งมอบสินค้า

ดัชนีการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วปรับลดลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะหมวดยานยนต์ ตามการผลิตรถยนต์เชิงพาณิชย์เป็นสำคัญ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับแนวโน้มการใช้รถยนต์ไฟฟ้านำเข้าเพิ่มขึ้น ขณะที่หมวดปิโตรเลียมและหมวดฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ลดลงจากการทยอยระบายนสินค้าคงคลังของผู้ผลิต หลังได้ผลิตไปมากในช่วงก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม หมวดอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น ตามการผลิตน้ำตาลเป็นสำคัญ

เครื่องจักรการลงทุนภาคเอกชนที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วลดลง หลังจากเร่งไปแล้วในช่วงก่อน สอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกสินค้า โดยการลงทุนด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ลดลงตามการนำเข้าสินค้าทุนและยอดจดทะเบียนรถยนต์เชิงพาณิชย์ ขณะที่ยอดจำหน่ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ในประเทศปรับเพิ่มขึ้น สำหรับการลงทุนในหมวดก่อสร้างลดลงจากยอดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ขณะที่พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้น

มูลค่าการนำเข้าสินค้าไม่รวมทองคำที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วลดลงจากเดือนก่อนในทุกหมวดสินค้าหลัก โดยเฉพาะ 1) วัตถุดิบและสินค้าขั้นกลางไม่รวมเชื้อเพลิง ตามการนำเข้าชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์จากไต้หวัน 2) เชื้อเพลิง ตามการนำเข้าน้ำมันดิบ และ 3) สินค้าอุปโภคบริโภค ตามการนำเข้าโทรศัพท์มือถือ และรถยนต์ไฟฟ้าจากจีน หลังเร่งนำเข้ามากในเดือนก่อนสำหรับงานมหกรรมยานยนต์

เครื่องจักรบริโภคภาคเอกชนที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วทรงตัวจากเดือนก่อน โดยการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนและหมวดบริการปรับเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากมาตรการลดค่าครองชีพของภาครัฐ ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง โดยเฉพาะยอดจำหน่ายรถยนต์นั่งส่วนบุคคล ทั้งนี้ ปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อภาคครัวเรือน โดยเฉพาะความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มเอเชีย โดยเฉพาะสัญชาติจีน ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากมาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่า อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวในบางสัญชาติ อาทิ ยุโรป และสหรัฐฯ ชะลอลงเล็กน้อยหลังเร่งไปในเดือนก่อน **สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยว**ที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

การใช้จ่ายภาครัฐที่ไม่รวมเงินโอนหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน โดยรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลกลางหดตัวตามการเบิกจ่ายงบประมาณปี 2567 ที่ล่าช้า และการลงทุนรัฐวิสาหกิจหดตัว ตามการเบิกจ่ายในโครงการด้านพลังงานและสาธารณูปโภค ขณะที่รายจ่ายประจำของรัฐบาลกลางขยายตัวตามการเบิกจ่ายของหน่วยงานด้านการศึกษา และการเบิกจ่ายงบกลางสำหรับเป็นเบี้ยหวัด บำเหน็จ บำนาญ และค่ารักษาพยาบาลข้าราชการ

ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงจากเดือนก่อนจากราคามหาอาหารสด ตามผลผลิตที่เพิ่มขึ้น และจากราคามหาพลังงานตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลง สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานทรงตัว ด้านตลาดแรงงานทรงตัวจากเดือนก่อน อย่างไรก็ตาม เริ่มเห็นสัญญาณการจ้างงานในภาคการผลิตชะลอลง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลจากดุลการค้า

ประกอบกับดุลบริการ รายได้ และเงินโอนขาดดุลลดลง ด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. เฉลี่ยแข็งค่าขึ้น จากทิศทางการดำเนินนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ ซึ่งตลาดคาดว่าสิ้นฤดูวัฏจักรดอกเบี้ยขาขึ้นแล้ว

ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2566

ภาวะเศรษฐกิจการเกษตรปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยสาขาปศุสัตว์ สาขาประมง สาขาบริการทางการเกษตร และสาขาป่าไม้ ขยายตัว ขณะที่สาขาพืชสดตัว และเมื่อจำแนกแต่ละสาขาจะเห็นได้ว่า สาขาพืช ปี 2566 หดตัวร้อยละ 1.3 เนื่องจากปริมาณฝนน้อยกว่าปีที่ผ่านมา ประกอบกับมีช่วงอากาศร้อนยาวนานตั้งแต่ต้นปีจนถึงเดือนพฤษภาคม 2566 และภาวะฝนทิ้งช่วงในบางพื้นที่ ทำให้ปริมาณน้ำในอ่างเก็บน้ำสำคัญและแหล่งน้ำตามธรรมชาติลดลง ส่งผลกระทบต่อการเจริญเติบโตและการให้ผลผลิตของพืช โดยพืชสำคัญที่มีผลผลิตลดลง ได้แก่ ข้าวนาปี มันสำปะหลัง อ้อยโรงงาน สับปะรดโรงงาน ยางพารา ปาล์มน้ำมัน ลำไย และเงาะ สำหรับผลผลิตพืชที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ข้าวนาปรัง ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ทุเรียน และมังคุด

สาขาปศุสัตว์ ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 4.7 เป็นผลจากความต้องการบริโภคสินค้าปศุสัตว์ที่มีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับเกษตรกรมีการบริหารจัดการฟาร์มที่ได้มาตรฐานและมีการควบคุมเฝ้าระวังโรคระบาดได้ดี โดยสินค้าปศุสัตว์ที่มีผลผลิตเพิ่มขึ้น ได้แก่ สุกร ไก่เนื้อ และโคเนื้อ ขณะที่สินค้าปศุสัตว์ที่มีผลผลิตลดลง ได้แก่ ไข่ไก่ และน้ำมันดิบ

สาขาประมงในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.2 โดยกุ้งทะเลเพาะเลี้ยงมีปริมาณผลผลิตเพิ่มขึ้น เนื่องจากเกษตรกร มีการบริหารจัดการฟาร์มที่ดี แม้ว่าเกษตรกรยังคงประสบปัญหาด้านต้นทุนการผลิตที่อยู่ในระดับสูง และบางพื้นที่ยังพบโรคระบาดกุ้ง แต่เกษตรกรสามารถควบคุมโรคได้ดี ทำให้ในภาพรวมไม่กระทบต่อการเลี้ยงมากนัก ขณะที่สัตว์น้ำที่นำขึ้นทำเทียบเรือมีปริมาณลดลง เนื่องจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงซึ่งเป็นต้นทุนการผลิตหลักของการทำประมงทะเลยังอยู่ในระดับสูง และสภาพอากาศมีความแปรปรวน สำหรับปลาชนิดและปลาดุกมีผลผลิตลดลง เนื่องจากปัญหาด้านต้นทุนอาหารสัตว์ และสภาพอากาศไม่เอื้ออำนวยต่อการเลี้ยง

สาขาบริการทางการเกษตร ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 0.6 โดยในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ สภาพอากาศทั่วไปเอื้ออำนวยและมีปริมาณน้ำเพียงพอ ทำให้เกษตรกรขยายเนื้อที่เพาะปลูกข้าวนาปรัง และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ส่งผลให้มีการจ้างบริการเตรียมดินและเก็บเกี่ยวผลผลิตพืชดังกล่าวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งหลังของปี บางพื้นที่ประสบปัญหาฝนทิ้งช่วงและภัยแล้งเกษตรกรบางส่วนงด เลื่อน หรือปรับเปลี่ยนช่วงเวลาในการเพาะปลูก ทำให้กิจกรรมการจ้างบริการเตรียมดินและเก็บเกี่ยวผลผลิตพืชที่สำคัญลดลง โดยเฉพาะข้าวนาปี และมันสำปะหลัง

สาขาป่าไม้ ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.5 โดยไม้ยางพาราเพิ่มขึ้น เนื่องจากเกษตรกรมีการตัดโค่นสวนยางพาราเก่ามากขึ้น ประกอบกับความต้องการไม้ยางพาราเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ของจีนเพิ่มขึ้น ไม้ยูคาลิปตัสเพิ่มขึ้นตามความต้องการใช้ในอุตสาหกรรมผลิตเยื่อกระดาษทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ สำหรับรังนกมีการส่งออกในตลาดจีนลดลง และครั้งมีผลผลิตลดลง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสภาพอากาศที่แห้งแล้ง ไม่เอื้ออำนวยต่อการเจริญเติบโต

แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตร ปี 2567

แนวโน้มเศรษฐกิจการเกษตร ปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 - 1.7 จากปัจจัยสนับสนุน ทั้งการดำเนินนโยบายของภาครัฐ ความต้องการสินค้าเกษตรในตลาดโลกที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ราคาสินค้าเกษตรหลายชนิดยังอยู่ในเกณฑ์ดี และแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะขยายตัว โดย สาขาพืช ปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.6 - 1.6 สาขาปศุสัตว์ ขยายตัว 1.7 - 2.7 สาขาประมง ขยายตัวร้อยละ 0.5 - 1.5 สาขาบริการทางการเกษตร ขยายตัวร้อยละ 0.3 - 1.3 และสาขาป่าไม้ ขยายตัวร้อยละ 2.4 - 3.4 ทั้งนี้ การขับเคลื่อนการพัฒนาภาคเกษตรในอนาคตต้องเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงและความท้าทาย

ภายใต้ข้อจำกัดและโอกาสหลายด้าน ซึ่งจะต้องมีการดำเนินการ อาทิ บริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เตรียมการรองรับสถานการณ์ภัยแล้งและภัยพิบัติต่าง ๆ ส่งเสริมการทำเกษตรเพื่อรองรับข้อกำหนดทางการค้าด้านสิ่งแวดล้อม ยกระดับสินค้าเกษตรให้มีคุณภาพมาตรฐาน มีความปลอดภัย ส่งเสริมการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงเครือข่ายการผลิต การแปรรูป และการตลาด เพื่อนำไปสู่เกษตรและบริการมูลค่าสูง ทำให้เกษตรกรมีความมั่นคงในการประกอบอาชีพ



3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

3.2.1 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (TAECO) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ได้มุ่งพัฒนาศักยภาพบนพื้นที่ปล่อยเช่าภายใต้โครงการตลาดไท โดยจัดให้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่าให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดรวมถึงได้มีการคัดกรองศักยภาพของคู่ค้าก่อนคัดเลือกเข้าสู่แผงค้าเพื่อให้ได้ผู้ค้าที่พร้อมพัฒนาการค้าร่วมกับตลาด เพื่อ

ก่อให้เกิดรายได้ส่วนเพิ่มในระยะยาวและมีความยั่งยืนให้กับกองทุนรวมฯ โดยได้ดำเนินโครงการและดำเนินการในส่วนที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

1. การบริหารจัดการพื้นที่การค้าตลาดสด ซุปเปอร์สตาร์ ตลาดปลาน้ำจืด และตลาดอาหารทะเล ให้มีประสิทธิภาพ และเพิ่มรายได้ให้กับกองทุนรวมฯอย่างต่อเนื่อง



ตลาดสด – TAECO ได้จัดระเบียบพื้นที่การค้าให้เหมาะสมต่อสภาพการค้าขายของผู้ค้าในแต่ละประเภท รวมถึงได้มีการเข้ายึดแผงค้าที่ตรวจพบว่ามีการเช่าช่วงคืนเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่เข้ามาทำการค้า และได้กลุ่มผู้ค้าที่มีศักยภาพมาเติมเต็มให้กับตลาดเพื่อรายได้ที่ยั่งยืน เช่น ร้านขนมจีนเส้นสดที่ทางตลาดไม่เคยมีจำหน่ายมาก่อน

ซูเปอร์สตาร์ – TAECO ได้เปลี่ยนผู้ค้าซูเปอร์สตาร์รายใหม่ที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงในส่วนของเนื้อไก่สดและแปรรูป ทดแทนรายเดิมจำนวน 1 ราย ได้แก่ ผู้ค้าแบรนด์ Candid Food เพื่อเพิ่มทางเลือกและความหลากหลายของสินค้าในกลุ่มลูกค้ำร้านหมูกระทะ

ตลาดปลาน้ำจืดและตลาดอาหารทะเล – TAECO ได้ดำเนินการหาผู้ค้าที่มีศักยภาพ มีการเพิ่มผู้ค้ารายใหม่ ทดแทนผู้ค้าเช่าช่วง ได้ผู้ค้าที่มีศักยภาพดังนี้ อาคารอาหารทะเล สมนึกกุ้งขาว และโฮมทะเล ซึ่งผู้ค้าทั้งรายใหญ่ และสินค้าอาหารทะเลจากแหล่งต้นน้ำ ปลาน้ำจืด อนุรักษ์ อยู่ยง จำหน่ายสินค้าปลาแม่น้ำ GAP บวรรัตน์ จำหน่ายสินค้า ปลานิล ปลาอ็อก พวงมานปลาตุ๊ก ปลาตุ๊กรายใหญ่ จากสี่มุมเมือง วรรคศักดิ์ ปลาอ็อก ปลาทับทิม ลัดดาวลัย ปลาอ็อก ปลาทับทิม ฯลฯ

2. การบริหารจัดการพื้นที่การค้าตลาดส้มและตลาดผลไม้รวมเพื่อขยายผลประโยชน์ทางรายได้และคงความเป็นผู้นำในตลาด



ตลาดส้มและตลาดผลไม้รวม - ปริมาณส้มและผลไม้รวมที่เข้าตลาดนั้นได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากผู้ค้าในตลาดมีความต้องการพื้นที่ขาย คัดสินค้า และ สต็อกสินค้ามากขึ้น ในขณะเดียวกันมีผู้ค้าจากแหล่งต้นน้ำเข้ามาติดต่อขอเช่าแผงค้าหลายราย ทางตลาดได้มีมาตรการคัดกรองผู้ค้าและเคลียร์ผู้ค้าเช่าช่วงอย่างเข้มข้นทำให้ได้พื้นที่สำหรับการค้าขายเพิ่มขึ้นและได้ผู้ค้ารายใหม่เพิ่มเข้ามามากขึ้น ชาวฝรั่งเศส ฝรั่งเศสใต้ แห่ลงสินค้าจากดำเนิน บัญผลไม้ จำหน่ายฝรั่งเศสใต้แดงทุกสายพันธุ์ ร้านเหมี่ยวผลไม้จำหน่ายฝรั่งเศสและชมพูดำเนิน

3. การบริหารจัดการพื้นที่อาคารผัก โดยการจัดสรรให้เช่าพื้นที่นอกแผงค้าเพื่อเพิ่มรายได้และให้สอดคล้องกับความต้องการและการใช้งานของผู้ค้าอาคารผักที่มีการค้าขายเติบโตขึ้น



4. การบริหารจัดการกลุ่มเดินเร่และศูนย์อาหารฝั่งกองทุน มีการบริหารจัดการและจัดสรรผู้ค้าใหม่ รวมถึงทำการค้าเดินเร่และอัตราจัดเก็บเพื่อเพิ่มรายได้ดังนี้

- มีการปรับอัตราค่าเช่าล็อตเตอร์เดินเร่ ขึ้น 24%
- ปรับอัตราค่าเดินเร่รายวัน ให้เหมาจ่ายเป็นรายเดือน เพื่อรักษารายได้ในช่วงที่ผู้ค้าเดินเร่ขอหยุดต่อเนื่องกัน
- ปิดพื้นที่เช่า ศูนย์อาหาร Occupancy ปี 2565 อยู่ที่ 88% เป็น 96% ในปี 2566 และได้ร้านค้าที่มีศักยภาพคือร้านขนมไทยสดจากตลาดยิ่งเจริญมาเป็นผู้ค้า



5. มีการประมูลสิทธิ์สัมปทานน้ำแข็งใหม่ในเดือน มิถุนายน 2566 ทำให้รายได้เพิ่มขึ้น 40%

3.2.2 การเปรียบเทียบคู่แข่งในภาพรวม

1. เปรียบเทียบระหว่างตลาดไท กับ ตลาดสี่มุมเมือง

ตลาดสี่มุมเมือง เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตลาดกลางสี่มุมเมืองปัจจุบันมีเนื้อที่กว่า 400 ไร่ ปริมาณการซื้อขายผักผลไม้ 8,000 ตันต่อวัน มูลค่าการซื้อขายกว่า 100,000 ล้านบาทต่อปี รองรับผู้ซื้อกว่า 10,000 รายต่อวัน มีจำนวนผู้ขายประมาณ 3,500 รายต่อวัน พื้นที่การค้ากว่า 4,000 แผงค้า จำหน่ายผักผลไม้และของสดกว่า 1,300 ชนิด มีเครือข่ายรถเร็วกว่า 1,000 คัน มีคนหมุนเวียนในตลาดกว่า 55,000 คนต่อวัน สามารถรองรับรถผู้ซื้อได้มากกว่า 4,000 คัน เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดไทในส่วนของพื้นที่ปล่อยเช่า ตลาดไทยยังคงมีพื้นที่ปล่อยเช่ารวมถึงพื้นที่ที่รอการพัฒนาในภาพรวมมากกว่าตลาดสี่มุมเมือง ตลาดไทมีภาพลักษณ์ทางการตลาดที่ดีกว่าในด้านของชื่อเสียง โดยเฉพาะกลุ่ม

ผลไม้และของสด ตลาดไทจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดของกลุ่มผลไม้ที่มากกว่าในด้านของปริมาณสินค้าที่เข้าและออกในพื้นที่ ตลาดไทจะเน้นความครบถ้วนของสินค้าที่สามารถซื้อได้ครบในที่เดียว ตลาดไทมีกลุ่มผู้ซื้อประจำทั้งในส่วนของ ผู้ประกอบกิจการ ห้างร้าน สถาบัน รถเร่ รวมถึงตลาดต่างจังหวัด ที่มาซื้อสินค้าเป็นประจำทุกวันมาอย่างยาวนาน อีกทั้งทำเลที่ตั้งก็เหมาะสมกว่าเนื่องจากใกล้กับถนนสายหลักที่ขึ้นไปภาคเหนือ ภาคตะวันออก และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งต่างจากตลาดสี่มุมเมืองที่จะเน้นผู้ซื้อที่บริโภคผักผลไม้ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

2. เปรียบเทียบระหว่างตลาดไท กับ ตลาดไอยรา

ตลาดไอยรา ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2557 ตั้งอยู่ เลขที่ 58/4 หมู่ 9 ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีพื้นที่ใช้เป็นตลาดประมาณ 50 ไร่ ตลาดไอยราตลาดไอยรานี้มุ่งเน้นให้เป็นตลาดขายปลีกสินค้าทุกชนิด แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 โซน ได้แก่ โซนที่ 1 อาคารผลไม้ ประกอบไปด้วย ผลไทย ผลไม้ตามฤดูกาล และผลไม้ต่างประเทศเกรดพรีเมียม โดยแผงค้าจะมีหน้าร้านและห้องเย็นเป็นของตัวเอง ผู้ซื้อสามารถนำรถมาจอดซื้อหน้าร้านได้เลย โซนที่ 2 จะเป็นพื้นที่ฝั่งตรงข้ามกับโซนที่ 1 จะเป็นอาคารศูนย์อาหาร สินค้าเทคโนโลยี ตลาดสด อาหารทะเล ร้านของชำ และร้านอาหาร

เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดไทในส่วนของพื้นที่ปล่อยเช่า ตลาดไอยราจะมีพื้นที่ปล่อยเช่าให้น้อยกว่าตลาดไทค่อนข้างมาก จุดเด่นของตลาดไอยราจะเป็นด้านการออกแบบพื้นที่ตลาดให้มีความเป็นตลาดที่ทันสมัยเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้ายุคใหม่ในปัจจุบัน มีความสะดวกสบายผู้ซื้อสามารถจอดรถหน้าแผงเพื่อซื้อสินค้าได้เลยทำให้ไม่ยุ่งยากในการเข้ามาใช้บริการ ตลาดไอยราจะเน้นการค้าแบบค้าปลีกมากกว่าการค้าแบบค้าส่ง ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะเข้ามาซื้อสินค้าเพื่อบริโภคเองมากกว่านำไปขายต่อ ในส่วนของอัตราค่าเช่านั้นจะค่อนข้างต่ำกว่าตลาดไท ตลาดไอยรายังมีพื้นที่ปล่อยเช่าค่อนข้างจำกัดทำให้ขาดความหลากหลายของสินค้าในหลายตลาดต่างจากตลาดไทที่ใหญ่กว่าและมีจำนวนแผงค้าที่มากกว่า อีกทั้งที่จอดรถของผู้ซื้อของตลาดไอยรานี้มีค่อนข้างจำกัด ทำให้ไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้ซื้อหากเข้ามาซื้อเวลาพร้อมกันเป็นจำนวนมากและยังทำให้การจราจรติดขัดอีกด้วย

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 สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะ

ทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

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

4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

5) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาพการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ 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 ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

8) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

9) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะดำเนินการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไป

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าช่วงหลายราย แต่หากผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าช่วง หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและรับเงินประกันจากผู้เช่าช่วงก็ตาม

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

2.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 20 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าอาคารที่เช่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า

ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) รวมถึงชดเชยเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

2.2) การถูกโต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่า

ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนเช่าอาคารที่เช่า เมื่อผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ยินยอมลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่รวมถึงเอกสารหรือข้อตกลงอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (“**ความยินยอม**”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนพื้นที่ที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเช่าอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่าซึ่งกองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกภายในเวลาก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

ซึ่งการลงทุนในกรณีเช่นว่านี้จะครอบคลุมพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมด้วย การที่ไม่ได้ให้ความยินยอมดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิต่อยกกว่าผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าบางส่วนอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน และอาจมีผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในอาคารที่เช่าในส่วนนี้ได้

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

ในระหว่างระยะเวลายังมีได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวรายใด บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จะต้องนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ รายย่อยที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวนั้นให้แก่กองทุนรวม ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่เวลาแปด (8.00) นาฬิกาของวันถัดจากวันที่กองทุนรวมกับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าฉบับที่กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เสร็จเรียบร้อยแล้ว

2.3) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวมหากผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอันเป็นกา ผิดสัญญาเช่าช่วง หรือกรณีที่

เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าช่วงทรัพย์สิน ที่เช่าต่อไป

2.4) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะให้กองทุนรวมเช่าอาคารบางส่วนที่อยู่ในโครงการตลาดไท และกองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวไปดำเนินการหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการตลาดไทภายใต้สัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

อนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการที่คาดไว้

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

เนื่องจากในการนำอาคารที่เช่าออกหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเพื่อนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในการจำหน่ายสินค้านั้น กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด และใบอนุญาตอื่นที่จำเป็น (ถ้ามี) โดยผู้ที่ถือใบอนุญาตจัดตั้งตลาดดังกล่าวในระหว่างเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารที่เช่าจะยังคงเป็นบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด จะต้องทำหน้าที่ในการจัดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตจัดตั้งตลาดกำหนด อนึ่ง ในกรณีที่มิเหตุที่ทำให้ใบอนุญาตจัดตั้งตลาดของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด สำหรับพื้นที่ใน

โครงการตลาดไทที่กองทุนรวมจะเข้าถูกพักหรือถูกเพิกถอน หรืออาจมีกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งตลาด ร่วมกันดำเนินการใดๆ โดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการตลาดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแล้ว แต่ไม่สามารถแก้ไขได้ ซึ่งอาจมีผลให้มีการถูกพักหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้บริษัทจัดการอาจดำเนินการเลิกกองทุนรวม

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมเนื่องจากกรณีดังกล่าวข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 9.9 บาท)

5) ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า

เนื่องจากอาคารที่เช่าบางส่วนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถให้เป็นพื้นที่การค้า ดังนั้น เจ้าของอาคารดังกล่าวอาจถูกหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสั่งให้ดำเนินการใดๆ เพื่อแก้ไขกรณีดังกล่าวให้ถูกต้อง ซึ่งอาจมีผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนหรือทั้งหมดได้ ในกรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการนำออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยโดยตรง ซึ่งจะมีจำนวนผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ดังนั้น กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารตลาดไทมาตั้งแต่ก่อตั้งตลาดไท ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ด้วยเหตุดังกล่าว หากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม กองทุนรวมอาจต้องใช้ความพยายามในการจัดหาบุคคลอื่นที่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ดีเทียบเท่ากับบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ในกรณีเช่นนี้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

7) ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ด้วยในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น สามารถทำได้ทั้งในลักษณะของการนำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรง และ/หรือให้ผู้ประกอบกิจการเช่าช่วงเหมาทรัพย์สินเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ในกรณีที่กองทุนรวมนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงเหมาภายใต้ข้อตกลง ที่กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวม แม้ว่าผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับคือค่าเช่าช่วงเหมาซึ่งจะเป็นไปตามอัตราตามที่ตกลงกันไว้กับผู้เช่าช่วงเหมา ดังนั้น จึงทำให้ผลตอบแทนที่กองทุนรวม จะได้รับค่อนข้างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงเหมาเป็นความเสี่ยงสำคัญ ที่ต้องคำนึงถึง เนื่องจากในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเหมาประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงแก่กองทุนรวมทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเหมาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

ในอีกทางหนึ่ง หากกองทุนรวมนำทรัพย์สินออกให้ผู้เข้าพื้นที่รายย่อยทำการเช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมก็ จะได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าอย่างเต็มที่ ซึ่งจะมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมแต่งตั้ง

อนึ่ง ในการให้เช่าช่วงโดยตรงนั้น กองทุนรวมจะต้องติดต่อประสานงานกับผู้เข้าพื้นที่รายย่อยนับพันราย ซึ่งการควบคุมดูแลผู้เข้าพื้นที่รายย่อยจำนวนมากให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎระเบียบและตามกฎหมายโดยเคร่งครัดนั้น มีข้อจำกัดและอาจเป็นไปได้ด้วยความยากลำบาก อาทิ อาจมีกรณีที่ผู้เช่าช่วงนำ สิ่งผิดกฎหมายและ/หรือยินยอมให้มีแรงงาน ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าช่วงอาจชำระค่าเช่าช่วงล่าช้าหรือ ไม่ชำระค่าเช่าช่วง เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยตรง และ/หรือ อาจทำให้กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินถูกพิจารณาว่ามีส่วนผิดหรือต้องรับผิดชอบ ด้วย อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้เข้าพื้นที่ รายย่อยแทนกองทุนรวม และดูแลให้ผู้เข้าพื้นที่รายย่อยปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎระเบียบและตามกฎหมาย

8) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหา จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่ง การเลิกหรือผิดสัญญาได้ เช่น ในสัญญาเช่าจะกำหนดห้ามมิให้บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อ ภาวะผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม แต่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด อาจ จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า โดยผิดสัญญา เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียก ค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้ กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวม ในการที่จะซื้อทรัพย์สินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในโครงการตลาดไท ตาม ข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่ กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาใน การดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำ พิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมี คำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับการ ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นของกองทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ คาดการณ์ไว้

9) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าอาคารได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากอาคารที่เช่าถูก ยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลา การเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาด

ประโยชน์จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมพึงพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของกองทุนรวม

เพื่อให้แผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทเป็นไปอย่างราบรื่นและไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 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 จำกัดไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานและสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้นได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานดังกล่าว ไม่ได้เปิดช่องให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง และได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 1 เดือน และหนังสือค้ำประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 2 เดือน พร้อมทั้งหลักประกันที่บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัดตกลงเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาจำนองที่ดินลำดับสอง เพื่อตกลงจะดำรงให้บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 และจะตกลงควบคุมดูแลให้บริษัท ซีเอส

แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อตกลงในสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานอย่างเคร่งครัด 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 จำกัดตกลงเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารฉบับเดิมทุกประการ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีที่ดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด

-ไม่มี-

5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ

-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.2566	:	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.2566	:	11.3877 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ สิ้นปี (2566)	:	18.20 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด	:	23.00 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด	:	18.10 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	:	3,276,000,000 บาท

มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยทั้งปี (Trade Volume)	: 214,543 บาทต่อวันทำการ
ค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปี	: 11.6561 บาท/หน่วย
ค่า NAV ของกองทุนวันสิ้นปี	: 11.3877 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 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

7.3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหน่วย 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยที่ถือและสัดส่วนการถือครั้งล่าสุด

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%
1	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด	60,000,000	33.33
2	นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์	30,370,341	16.87
3	บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด	18,000,000	10.00
4	นางศิริลักษณ์ ไม้ไทย	7,928,900	4.40
5	นายมนินภัทร์ นະวิโรจน์	7,371,267	4.10

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%
6	นายชยะพงษ์ นะวีโรจน์	7,371,066	4.10
7	นายณัฐไชย นะวีโรจน์	7,370,967	4.09
8	นายธิตติ อังคณະวัฒนา	5,100,000	2.83
9	นางสาวอรจิรา อังคณະวัฒนา	5,100,000	2.83
10	นางชนัญญา ภัทรประสิทธิ์	2,644,900	1.47

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
- นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์
- บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด

7.3.3 กลุ่มผู้หน่วยรายใหญ่ของกองทุนโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี -

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ระบุนโยบายที่จ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมทั้งจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้น ทั้งในรูปแบบเงินปันผลและการลดเงินทุนจดทะเบียน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

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

(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกั้นเงินส่วนที่ไม่อาจจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากบัญชีของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลทั้งจำนวนดังกล่าวให้แก่แผ่นดิน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่ระบุไว้ภายใต้ ข้อ 6. หลักเกณฑ์และขอจำกัดการถือหุ้นลงทุน ข้อย่อย 6.1 (ก) ของโครงการฯ

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว

ทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตาม ระบุไว้ภายใต้ 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 และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแล

ผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเป็นเช็คขีดคร่อม

เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7.4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินคืนทุน ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

ประวัติการจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		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

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงิน ปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
10	1 ม.ค. 2556 – 31 มี.ค.2556	64,800,000.00	0.3600	3 มี.ย. 2556	14 มี.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
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

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
42	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	80,766,000.00	0.4487	1 มี.ย.2564	16 มี.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

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
	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) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(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

- ตามมติการประชุมผู้ถือหุ้นลงทนต์ครั้งที่ 1/2553 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2553

ประวัติการเพิ่มทุน

-ไม่มี-

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ :

8.1.1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท 010754000373

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

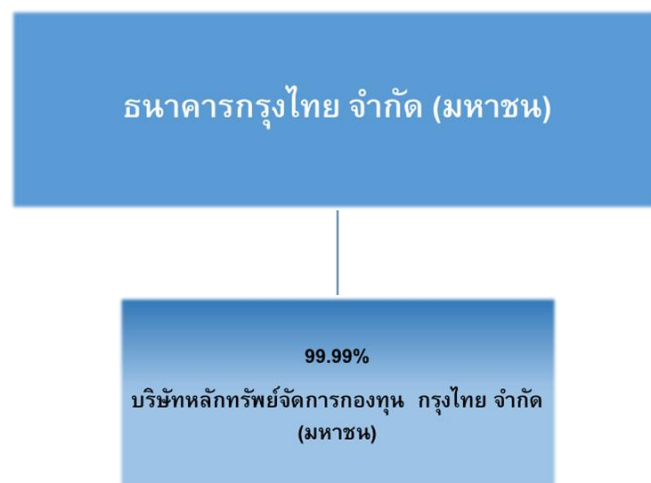
กรุงเทพมหานคร 10120

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

www.ktam.co.th

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่: 3 เมษายน 2566 ราคาหุ้นละ (บาท): 10.00

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัญชาติ	สัดส่วน
1	บริษัท ธนาकारกรุงไทย 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	นางสาว ภาวิตา พรภาศิลป์	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 อੰนิกา หนูนาง	10.00	1	ไทย	0.0000%
12	นาง แอนนี่ เมฆพฤกษ์วงษ์	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 ณิชชา จำรูญจันทร์	10.00	1	ไทย	0.0000%
	รวม	200,000,000.00	20,000,000		99.9999%

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

-มีบมจ. ธนาकारกรุงไทย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการ

ดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

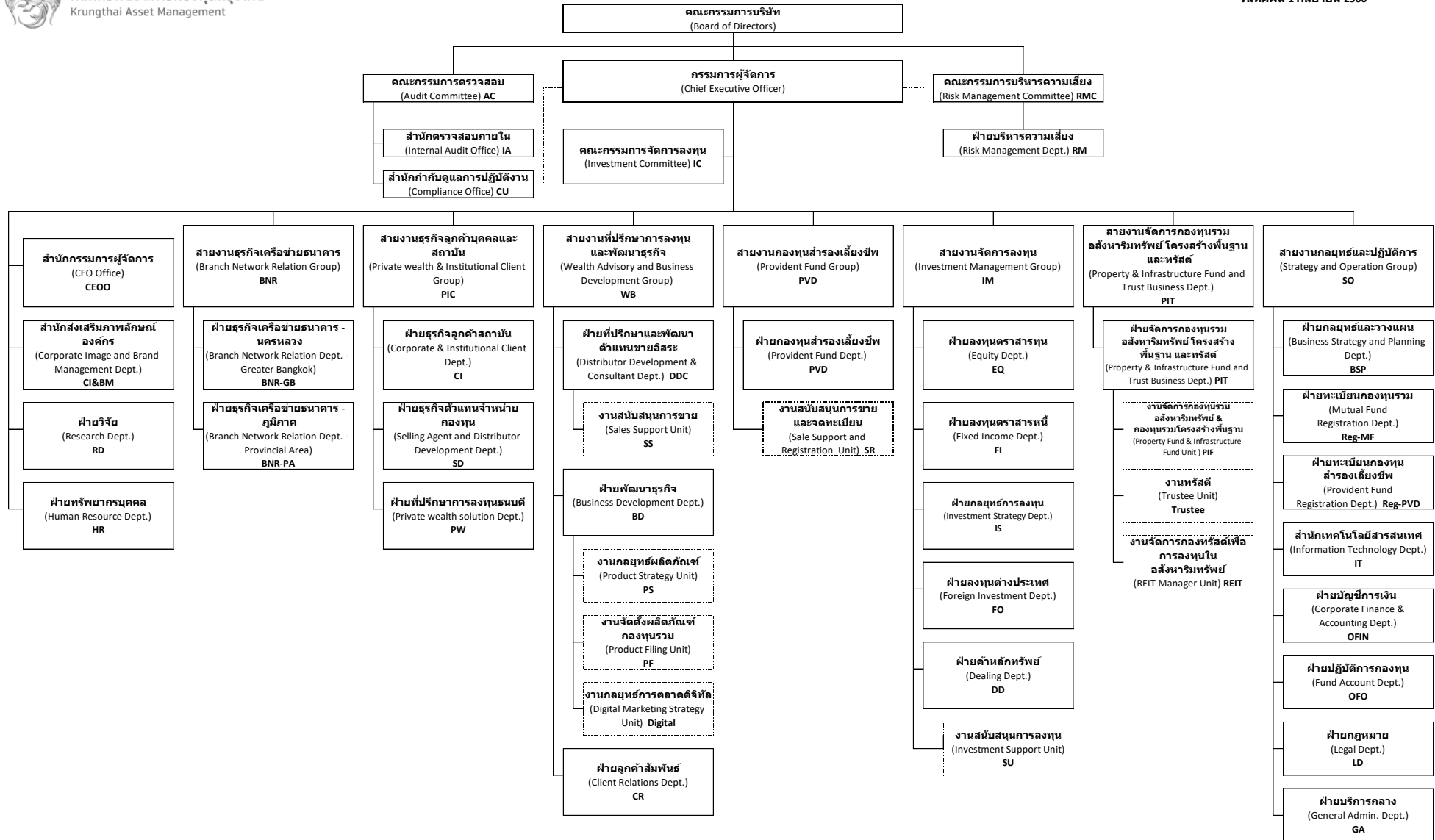
-ไม่มี-

1.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร



โครงสร้างองค์กร

วันที่มีผล 1 กันยายน 2566



● **คณะกรรมการบริษัท**

- | | | |
|---------------------------|---------|--|
| 1. นายสุรพล โอภาสเสถียร | ตำแหน่ง | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ผศ.ดร.อนามัย ดำเนตร | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายธีรศักดิ์ แสงสนิท | ตำแหน่ง | กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 4. นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 5. นางชวินดา หาญรัตนกุล | ตำแหน่ง | กรรมการผู้จัดการ |

● **คณะผู้บริหาร**

- | | | |
|-------------------------------|---------|---|
| 1. นางชวินดา หาญรัตนกุล | ตำแหน่ง | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร |
| 3. น.ส. หัสวรา แสงรุจี | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ |
| 4. นายยุทธพล วิทยาณิชกร | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน |
| 5. น.ส.วรวรรณ ตั้งศิริกุลวงศ์ | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และปฏิบัติการ |

ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

นางชวินดา หาญรัตนกุล, CFP

กรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 35 ปี/12 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 และกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ , 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), ธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็น.เอ กรุงเทพ

- การศึกษา** 2529 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : เศรษฐศาสตร์) , University of Missouri Columbia, USA
2526 ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ

นายไพรัช มิคะเสน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 26 ปี/12 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก - รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT) , ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้ง
กองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สบง.กสท. และตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้ปฏิบัติตามโครงการและสอดคล้องกับ
ประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ประสบการณ์** 2557 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.
หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
- 2553 – 2558 ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุน โครงสร้าง
พื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
- 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 ,ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ

นายเอกกมล ณ ระนอง

ผู้อำนวยการอาวุโส

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 24 ปี / 10 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง		ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประสบการณ์	2557-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส,ผู้จัดการกองทุน,ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด(มหาชน)
	2554- 2557	ผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุน ,ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บลจ. ฟินันซ่า จำกัด
	2550- 2554	Head of Property management, ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน, บริษัท ไทคอน โฉมจิวเวลรี่ จำกัด
	2546 - 2550	ผู้จัดการอาคาร, บริษัท เกิดฟ้า จำกัด
	2543 - 2546	Facility Manager, Corporate Property Service Dept., บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
การศึกษา	2541	Post Graduate Diploma :ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
	2541	ปริญญาโท : การจัดการ (เอก : การจัดการประยุกต์) , สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
	2534	ปริญญาตรี : เศรษฐศาสตร์ (เอก : ธุรกิจระหว่างประเทศ) , มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

นายอนุชิต เกษตรระกูล

รองผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 19 ปี / 7 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง		ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
ประสบการณ์	2560 - ปัจจุบัน	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
	2559 -2560	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์บริษัท จีแลนด์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	2555 - 2559	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงินบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
	2553 - 2555	นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท ศรีกรุงวัฒนา จำกัด
	2551 - 2553	เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2548 - 2551 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย

การศึกษา

2550 เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
2548 บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นางนิตาวรรณ สุขประดิษฐ์

รองผู้อำนวยการ

สัญชาติ

ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 26ปี / 10 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, บงล.ธนชาติจำกัด(มหาชน)

การศึกษา

2535 บริญญาโท: MBA Corporate Finance, The University of Dallas, USA

2531 บริญญาตรี: บริหารธุรกิจ บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายภควัต เมธิไตรรัตน์, CFA

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 14 ปี / 7 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

ประสบการณ์ 2560– ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

	2559– 2560	ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุนต่างประเทศและทางเลือกบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด
	2556– 2558	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายวิเคราะห์การลงทุนกองทุนบำเหน็จบำนาญ ข้าราชการ
	2554 – 2556	Wealth Manager, ธุรกิจกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล, บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 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 ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฏ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฏ หรือคำสั่งดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ กฏ หรือคำสั่งนั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว

(ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ 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 หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน 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

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

(ช) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

(ซ) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฌ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฎ) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฏ) 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 และ นายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน ต่างด้วย ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชี รายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

(ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(ซ) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัว ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และ แจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(ฅ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและ หน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม

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

(4) การดำเนินการอื่น ๆ

(ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุน รวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าว สูญหายหรือถูกทำลาย

(ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำ ทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/

หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน

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

(ข) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

(ค) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ข) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

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

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

(ช) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย

- กรณีการเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาที่แสดงถึงการโอนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ช) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

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

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

(จ) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ฉ) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(ค) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยงานลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีผู้ถือหุ้นลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการ ไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดย บริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

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

8.1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นจำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	อาคารสำนักงาน	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท	ค้าปลีก	บริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:

8.2.1 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

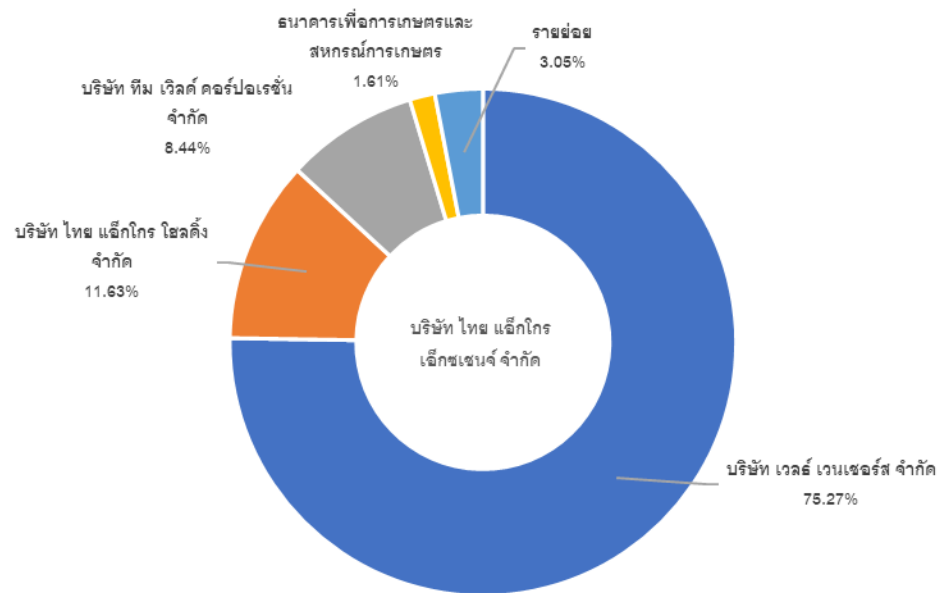
เลขทะเบียนบริษัท 0105537125845

เลขที่ 31 หมู่ 9 พหลโยธิน ก.ม.42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120 โทรศัพท์ 02 264 6264 โทรสาร 02 908 4311

8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น



บริษัทที่ถือหุ้นโดย บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด	เลขจดทะเบียน	สัดส่วน
บริษัท ไทเฟรช ซัพพลาย จำกัด	0105552009591	50.00%
บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	0115561010378	100.00%
บริษัท เฟรช คอมเมิร์ซ จำกัด	0105564108719	15.00%
บริษัท ไทย แอ็กโกร เซอร์วิส จำกัด	0135565013258	100.00%
บริษัท ไทย แอ็กโกร เฟรช จำกัด	0135564019457	100.00%

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. ได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
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 ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

เลขที่ 399 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21

แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ (02) 232-2484

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

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

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน มีดังนี้

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

- (4) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นทางการเป็นนัยสำคัญ
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ
- (7) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว 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 ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ 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 นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ในวันต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้โดยทันที

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ 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 ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนต่อไปนี้

- ผู้สอบบัญชี:

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี 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 ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุน

ให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการลั่นรอกการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุน ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

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

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีคณะกรรมการจัดการลงทุน - PIF ซึ่งจะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีขอบเขต หน้าที่ ดังต่อไปนี้

ขอบเขตและหน้าที่ในกรณีที่เป็นผู้จัดการกองทุนและกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่

(1) พิจารณาการเข้าทำหน้าที่ ผู้จัดการกองทุน และ ค่าธรรมเนียมการจัดการในการจัดตั้งกองทุน

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

(1.2) ในกรณีไม่เป็นไปตามคุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นก่อนเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ตามขั้นตอนที่กำหนด

(2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงให้ความเห็นต่อแนวทางการพิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ 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 องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ 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

คณะกรรมการ อาจลงมติโดยใช้มติเวียน สำหรับกรณีการจ่ายเงินปันผล / ลดทุน คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย / ผู้ถือหุ้นรายย่อย และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้นำเรื่องที่ลงมติโดยใช้มติเวียนแจ้งรายงานที่ประชุมในการประชุมครั้งถัดไป

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการจัดการการลงทุน – PIF ให้ประธานหรือผู้ซึ่งประธานได้มอบหมายเชิญประชุมไปยังกรรมการเพื่อเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ การเข้าประชุมดังกล่าวให้หมายความรวมถึงการเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วย

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทุนที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุเหตุผลของการตัดสินใจตามที่ประชุมมีมติ

-ไม่มี-

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กองทุนไม่มีการลงทุนโดยตรงหรือทางอ้อมโดยการถือหุ้น

9.5 การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินหลักของกองทุนให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุน

-ไม่มี-

9.6 การดูแลเรื่องการรั่วข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องกันและกำกับการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในกองทุน โดยห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปและตนเองได้รู้เนื่องจากตำแหน่งหรือการปฏิบัติหน้าที่ โดยกำหนดให้ กรรมการ ที่ปรึกษา ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องกันและกำกับการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน (Insider trading) ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้องปฏิบัติงานของ access person

- ควบคุมดูแลให้มีระบบการจับบันทึกการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบสวน

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลางให้ถือ ปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์

- 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 บัญญัติและกระบวนการในการคัดเลือก)

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 คู่ค้าเป็นอย่างดีกับ ผู้เช่าและคู่ค้าของกองทุนฯ
- 9.8.2 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง อีกทั้งยังสามารถบริหารทรัพย์สิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลประกอบการที่ผ่านมายังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี
- 9.8.3 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ โดยถือในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดความเชื่อมั่นว่าการบริหารทรัพย์สินของกองทุนจะเป็นไปเพื่อประโยชน์โดยรวมของกองทุน

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

(1) บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในแต่ละปีบริษัทจัดการจะ มีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยผู้จัดการกองทุนฯ ได้มีการควบคุมและ ติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนฯ โดยจะมีการเรียก ประชุมเพื่อรับฟังผลการดำเนินงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้อง ดำเนินการดังนี้

- จัดทำงบประมาณประจำปี และเสนอต่อผู้จัดการกองทุนเพื่อขออนุมัติ / ขอเห็นชอบในการจัดทำงบประมาณ ดังกล่าวจากกองทุน
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนเป็นรายเดือน (Monthly Meeting)

- ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุน กับ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (2) ความเห็นของผู้จัดการกองทุน ต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนหรือเป้าหมาย
 - สำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ เหมาะสมเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารและเป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ

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 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวนเงิน 4,329,269 บาท
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 180,000 บาทต่อปี
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวนเงิน 1,301,644 บาท

9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้หน่วยลงทุนและกำหนดมาตรการในการเปิดเผย สารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูล ในกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯ, เว็บไซต์บริษัทบริหารจัดการ www.ktam.co.th

9.13 การประชุมผู้ถือหน่วย

ในการจัดให้มีประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการ ดังนี้

9.13.1 เหตุในการจัดให้มีการประชุม

1. ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน รับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
 - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อย ต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
 - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมวิสามัญ
- (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน
- ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

9.13.2 วิธีการในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

9.13.3 องค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 25 ราย ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในโครงการ

9.13.4 วิธีการลงมติ

ในการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตนเองหรือการมอบฉันทะ หรือการมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิออกเสียงในอัตราหนึ่งเสียงต่อหนึ่ง

หน่วยลงทุนและจะแบ่งแยกหน่วยลงทุนในการออกเสียงมิได้ ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ มิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ
- (ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- (ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน

9.13.5 ผลการลงมติ

กรณีที่มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

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

9.13.6 การกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด (Record Date) และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันเดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่

เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุน และเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้

(ข) เป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing Date)

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

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 สิ้นสุดระยะเวลาวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,323,400.00 บาท

(2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

-ไม่มี-

9.16 กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการและกองทุนพึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอมีการบริหารความเสี่ยงและ เผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทุนในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าหรือจัดซื้อจัดจ้างและเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทุนดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ

3.ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆที่ทำธุรกิจผิดกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ

4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน

5. จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรมมีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย
6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า
7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆที่จะมีผลเสียหายน ต่อชื่อเสียงของประเทศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในผู้จัดการกองทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

10.2 แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น

(1) นโยบาย

บริษัทจัดการสนับสนุนให้กองทุนยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก ในการรักษาสีเขียวอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชนรวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

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

(2) การดำเนินงาน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ บริษัทจัดการได้แจ้งคู่ค้าและตัวแทนโดยขอความร่วมมือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นและงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท และได้เผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปทราบบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายใต้ประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์จะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสูงสุดของงานสายงานจะเป็นผู้พิจารณาการจัดการกองทุนของผู้จัดการกองทุนอีกครั้ง

(2) การบริหารจัดการกองทุนของฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์จะถูกสอบทานการปฏิบัติงานโดยสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานประจำปี โดยจะครอบคลุม

การบริหารจัดการในเรื่องต่างๆที่สำคัญ เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง การตรวจตราทรัพย์สิน การประเมินค่าทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การเบิกค่าใช้จ่าย การจัดทำประกันภัย การเปิดเผยข้อมูล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานและการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยงาน เป็นต้น และจะมีการรายงานไปยังคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทราบ

(3) บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการกองทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการกองทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในเรื่องที่สำคัญเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการกองทุนรวม และบุคคลที่มีการถือหุ้นในบริษัทจัดการในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
2. บุคคลที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการและการจัดการกองทุน
3. กองทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
4. บุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือเชื่อมโยงกับบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ปรึกษากองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
5. บุคคลที่มีอำนาจควบคุม

ธุรกรรมที่เข้าข่ายก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
2. รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

(1) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯหรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็ทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯรวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายความรวมถึง กิจการร่วมกันและบุคคลซึ่งถือหุ้นหน่วยงานที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัทไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมฯและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุน
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า “บริษัทจัดการ”
- บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีดังต่อไปนี้

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

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ภายในโครงการตลาดไท จากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด จดสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573) ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน โดยการถือหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการได้ควบคุมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด นอกจากนี้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ยังได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยขอขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และสิทธิในการได้รับค่าตอบแทนเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการฯ

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
บริษัทจัดการมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการบริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้ง

และจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

(2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

**รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)**

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	49	นางสาวอริจิต มนูญย์
2	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	50	นายเอกรินทร์ ปลั่งอ้วน
3	บจก.กรุงเทพ คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส เซส	51	นายชนะวิทย์ เลิศล้ำอำไพ
4	บจก.กรุงเทพกฎหมาย	52	นางสาวพีรภาวี สุขโรจน์รัตน์
5	บจก.รักษาความปลอดภัย กรุงเทพธุรกิจบริการ	53	นางบัวทิพย์ จันทรวงศ์
6	บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ	54	นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ
7	บจก.กรุงเทพแอดไวซ์เซอร์รี่	55	นางจุฑามาส นุชประยูร
8	นายสุรพล โอภาสเสถียร	56	นางสาวอชรา เฉลิมมุข
9	นายประพันธ์พงศ์ วีระমন	57	นางสุมาลี มีแกม
10	รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	58	นางสาวรณิดา สถานุพงษ์
11	นายธีรลักษณ์ แสงสนิท	59	นางจิราภา กำฟูศิริ
12	นางชวินดา หาญรัตนกุล	60	นายภากร ธรรมกุล

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
13	นายวีระ วุฒิมงคลศิริกุล	61	นางณัฐชนันญ์ วงษ์นากกร
14	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญญ์	62	นายวิฑูรย์พงศ์ เจริญเยี่ยม
15	นางสาวหัตถวรา แสงรุจิ	63	นางสาววารุณี ทองผิว
16	นางสาววรรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์	64	นายเดชานันต์ ธนภพ
17	นายยุทธพล วิทยาพานิชกร	65	นายกิตติเชษฐ์ สุระเชษฐพานิช
18	นางสาวพิไลวรรณ อ่องธรรมกุล	66	นางจันทร์เพ็ญ มาลัยสุวรรณ
19	นางแสงจันทร์ ลี	67	นางสาวนิสาวาสณ์ กฤตย์พรายภา
20	นายเสรี ระบิลทศพร	68	นางสาวอรวรรณ เกียรติพิศาลสกุล
21	นายชัชพล สีวสีพันธ์	69	นางสาวพรพรรณ มาโนชญ์กุล
22	นายสมชัย อมรรวม	70	นางสาวมณีพร ดวงมณี
23	นายไพรัช มิคะเสน	71	นางสาวนงคิษฐ ทองสิน
24	นายกานต์ ลขิตากุล	72	นางสาวภัทรมน วรสหวัฒน์
25	นางสาวอสมมา เลิศลดาศักดิ์	73	นางวปรียา จำนงค์หาญ
26	นายเทอดยศ ผจงศิลป์วิวัฒน์	74	นายอนุชิต เกษตระกูล
27	นายณัฐภวิวิท มาไพศาลสิน	75	นางสาวรุ่งทิพย์ ตั้งจิตคงพิทยา
28	นายศรชัย เตรียมวรกุล	76	นางสาวรัตวันท์ เชื้อเชิดสุพงษ์
29	นายอมรศักดิ์ วงษ์เซ็ง	77	นายโชคชัย ตีร์สกร
30	นายกิตติศักดิ์ บุญจาศรี	78	นายณัฐภูมิ พงษ์อนันท์โชค
31	นายณัฐฐะ มหัทธนา	79	นางสาวทองแก้ว คุ้มภัย
32	นางสาวทิพวัลย์ ภัทรกิจนิธิกุล	80	นางสาววรางคณา อภิชาติบุตร
33	นางสาวนงลักษณ์ ตั้งใจพัฒน์	81	นางสาวณัฐไพรยา ต่างดี
34	นายพีรพงศ์ กิจจากการ	82	นางกอบกาญจน์ เอี่ยมจิตกุล
35	นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล	83	นายชินรัตน์ สังคะคุณ
36	นายสมเกียรติ เรื่องอุดม	84	นายชนัด คงพัฒน์ศิริ
37	นายยืนยง เทพจำนงค์	85	นายรัชฎูมิ ชัยทรัพย์อนันต์
38	นายศรารุณี อีรนพไพบูลย์	86	นางสาวดวงพร จงศรีสวาท
39	นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต	87	นางสาววรัตน์ ธัญญวานิช
40	นางสาววิลลาสินี อัครวางกูร	88	นางสาวชัชชนก ศรีปราโมช
41	นางสาวศิวพร วุฒานุพันธ์	89	นางสาววรรกมล สีวานิชย์
42	นายมนตรี ทวีวิทยากุล	90	นางสาวนพวรรษสร เนื่องจำนงค์
43	นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย	91	นายณัฐพงษ์ ขจรกิจอภิรักษ์

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
44	นางสาวกุลณัฐฐา อภิปริกิตต์ชัย	92	นายเชมรัฐ ทงอยู่
45	นายเอกกมล ณ ระนอง	93	นายคนธพงษ์ คุณสัตยานนท์
46	นางสาวทิวารินทร์ วัชรินทรานนท์	94	นายยุทธวีร์ ชื่นบรรลือสุข
47	นายศรฤทธิ์ เตรียมวรกุล	95	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
48	นางสาวชนิดา โอภาณุรักษ์	96	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ
		97	บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
เฉพาะในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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 และแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการ จะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

2. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีลักษณะครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุนอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions) และแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานแล้วแต่กรณี

เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทอาจรับผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุน (Soft/hard dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่งกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น บริษัทต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนนั้นด้วย

(3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทุนหรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ตามประกาศสำนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทไม่สามารถรับ soft /hard dollar เพื่อประโยชน์ของบริษัทได้ เนื่องจากเป็นข้อตามกฎหมายและโดยวิชาชีพเป็นสิ่งที่ไม่พึงกระทำ เว้นแต่เป็นการรับผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทหรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งผู้ลงทุนอาจขอดูแนวทางนี้ได้ที่ website ของบริษัท

รายละเอียดการรับผลประโยชน์ตอบแทน

	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารแห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชัน	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารแห่งอเมริกา คอร์ปอเรชั่น	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	HSBC Holding Plc.	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารแห่งประเทศไทย	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	Bank of China Hong Kong Holding Limited	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารไอซีบีซี จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	SMBC Nikko Capital Markets Limited	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	JPMorgan Chase Bank, N.A.	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	JP Morgan Chase BKK. Branch	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
47	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
48	บริษัทหลักทรัพย์ เจพีมอร์แกน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
49	บริษัทหลักทรัพย์ เจพีมอร์แกน (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
50	บริษัทหลักทรัพย์ ซีทีคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน

13.1 งบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีส่วนร้อยละ 76 ของสินทรัพย์รวมของกองทุนรวมฯ ซึ่งกองทุนประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.2

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะลักษณะรายการของการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้ประเมินอิสระในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงด้วยอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตามการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความไม่แน่นอนตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทจัดการฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจสอบข้อมูลนำเข้ากับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้
 - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า
 - อัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งตรวจสอบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนจากการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
 - อัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในปัจจุบัน ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
 - อัตราคิดลด ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
- ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราตลาด เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกบัญชี

จากข้อสมมติที่สำคัญเบื้องต้นในการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ที่เกี่ยวข้องกับ การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถยอมรับได้ตามที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน



ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

สวาสดีดี อนุมานราชธน

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400

กรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 10	389,574,581	384,576,792
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 11	1,587,000,000	1,673,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	103,558,429	135,656,533
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	13	157,801	11,087,971
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		10,801,995	8,518,528
สินทรัพย์อื่น		706,307	889,977
รวมสินทรัพย์		2,091,799,113	2,213,729,801
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		1,882,841	3,522,867
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		-	14,248,462
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		30,914,000	71,325,192
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,201,327	18,464,609
หนี้สินอื่น		8,013,572	8,068,079
รวมหนี้สิน		42,011,740	115,629,209
สินทรัพย์สุทธิ		2,049,787,373	2,098,100,592
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	14	1,782,000,000	1,782,000,000
กำไรสะสม	14	267,787,373	316,100,592
สินทรัพย์สุทธิ		2,049,787,373	2,098,100,592
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)		11.3877	11.6561
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		180,000,000	180,000,000

กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไทย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ประเภทของเงินลงทุน	หมายเหตุ		ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2566	บาท	พ.ศ. 2565	บาท	พ.ศ. 2566	บาท	พ.ศ. 2566	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
สิทธิการเช่าในโครงการตลาดไทย (บางส่วน)								
สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 21 อาคาร								
เนื้อที่: 170,033.54 ตารางเมตร								
ที่ตั้ง: 31/32, 31/1-3, 32/369-32/387, 32/6, 32/9, 32/1034-5, 32/128, 32/475								
หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม.42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	1,732,000,000		1,732,000,000		1,587,000,000		80.29	81.31
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสิทธิ์	19,722,220		19,722,220		-		-	-
ค่าปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	54,063,115		54,063,115		-		-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,805,785,335		1,805,785,335		1,587,000,000		80.29	81.31

11

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	หมายเหตุ		ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2566	บาท	พ.ศ. 2565	บาท	พ.ศ. 2566	บาท	พ.ศ. 2566	ร้อยละ
- 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	-
- CB23119A ครบกำหนดวันที่ 19 มกราคม 2566	-		49,889,921		-		-	2.43
- CB23202B ครบกำหนดวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566	-		119,686,684		-		-	5.83
- CB23209A ครบกำหนดวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2566	-		14,969,397		-		-	0.73
- CB23330A ครบกำหนดวันที่ 3 มีนาคม 2566	-		149,746,367		-		-	7.28
ตัวเงินดั่ง								
- TB24103A ครบกำหนดวันที่ 3 มกราคม 2567	49,516,464		-		49,993,562		2.53	-
- TB23104A ครบกำหนดวันที่ 4 มกราคม 2566	-		49,798,867		-		-	2.43
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	387,663,399		384,091,236		389,574,581		19.71	18.69
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	2,193,448,734		2,189,876,571		1,976,574,581		100.00	100.00

(ประกอบด้วยพื้นที่เข้าที่กองทุนจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วจำนวน 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าจำนวน 85,626.04 ตารางเมตร พร้อมทั้งสามารถดูไปกลางระบบและลิ้งค์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

7

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		550,356,863	579,341,596
รายได้ดอกเบี้ย		6,431,545	1,962,503
รายได้อื่น		4,392,921	2,878,358
รวมรายได้		561,181,329	584,182,457
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16, 17	4,329,269	4,390,063
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	16	432,897	439,006
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16, 17	1,301,644	1,317,019
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	117,405,695	143,995,891
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,323,400	1,468,388
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	16	87,275,103	97,668,924
ค่าใช้จ่ายอื่น		713,437	487,051
รวมค่าใช้จ่าย		212,781,445	249,766,342
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		348,399,884	334,416,115
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(85,979,103)	(45,027,519)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(85,979,103)	(45,027,519)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		262,420,781	289,388,596

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		348,399,884	334,416,115
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	10, 11	(85,979,103)	(45,027,519)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		262,420,781	289,388,596
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายหน่วยลงทุน	15	(310,734,000)	(291,780,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(48,313,219)	(2,391,404)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,098,100,592	2,100,491,996
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		2,049,787,373	2,098,100,592

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		262,420,781	289,388,596
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน :			
ค่าเพื่อการต่อค่าและหนี้สูญ		(8,088)	(114,985)
รายได้ดอกเบี้ย		(6,431,545)	(1,962,503)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	(1,393,558,341)	(1,252,870,898)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	1,395,000,000	1,220,000,000
การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ		10,938,258	1,178,814
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(2,283,467)	(1,892,221)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		181,958	899,984
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น		(1,640,026)	(939,798)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(14,248,462)	(43,509,758)
การลดลงในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า		(40,411,192)	(1,353,540)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(17,263,282)	(3,997,931)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(54,507)	1,903,275
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	85,979,103	45,027,519
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับ		278,621,190	251,756,554
ดอกเบี้ยรับ		14,706	17,901
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		278,635,896	251,774,455
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	15	(310,734,000)	(291,780,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(310,734,000)	(291,780,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(32,098,104)	(40,005,545)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		135,656,533	175,662,078
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		103,558,429	135,656,533

13.2 แสดงข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบอย่างน้อย 3 ปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท						
งบดุล						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	เพิ่ม/ลด %	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	เพิ่ม/ลด %
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	389,574,581	384,576,792	1.3%	384,576,792	349,792,215	9.9%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,587,000,000	1,673,000,000	(5.1%)	1,673,000,000	1,718,000,000	(2.6%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	103,558,429	135,656,533	(23.7%)	135,656,533	175,662,078	(22.8%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	157,801	11,087,971	(98.6%)	11,087,971	12,151,800	(8.8%)
เงินจ่ายล่วงหน้า	10,801,995	8,518,528	26.8%	8,518,528	6,626,307	28.6%
สินทรัพย์อื่น	706,307	889,977	(20.6%)	889,977	1,786,557	(50.2%)
รวมสินทรัพย์	2,091,799,113	2,213,729,801	(5.51%)	2,213,729,801	2,264,018,957	(2.22%)
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	1,882,841	3,522,867	(46.6%)	3,522,867	4,462,665	(21.1%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	14,248,462	(100.0%)	14,248,462	57,758,220	(75.3%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	30,914,000	71,325,192	(56.7%)	71,325,192	72,678,732	(1.9%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,201,327	18,464,609	(93.5%)	18,464,609	22,462,540	(17.8%)
หนี้สินอื่น	8,013,572	8,068,079	(0.7%)	8,068,079	6,164,804	30.9%
รวมหนี้สิน	42,011,740	115,629,209	(63.67%)	115,629,209	163,526,961	(29.29%)
สินทรัพย์สุทธิ	2,049,787,373	2,098,100,592	(2.30%)	2,098,100,592	2,100,491,996	(0.11%)
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%
กำไรสะสม	267,787,373	316,100,592	-15.28%	316,100,592	318,491,996	-0.75%
สินทรัพย์สุทธิ	2,049,787,373	2,098,100,592	-2.30%	2,098,100,592	2,100,491,996	-0.11%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	11.3877	11.6561		11.6561	11.6694	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายปี(หน่วย)	180,000,000	180,000,000		180,000,000	180,000,000	

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบท่าไรขาดทุน**


	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	550,356,863	579,341,596	(5.00%)	579,341,596	527,885,351	9.75%
รายได้ดอกเบี้ย	6,431,545	1,962,503	227.72%	1,962,503	1,468,592	33.63%
รายได้อื่น	4,392,921	2,878,358	52.62%	2,878,358	8,276,111	(65.22%)
รวมรายได้	561,181,329	584,182,457	(3.94%)	584,182,457	537,630,054	8.66%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,329,269	4,390,063	(1.38%)	4,390,063	4,386,564	0.08%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	432,897	439,006	(1.39%)	439,006	438,656	0.08%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,301,644	1,317,019	(1.17%)	1,317,019	1,315,969	0.08%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	117,405,695	143,995,891	(18.47%)	143,995,891	139,040,941	3.56%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,323,400	1,468,388	(9.87%)	1,468,388	1,279,200	14.79%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ	87,275,103	97,668,924	(10.64%)	97,668,924	92,672,497	5.39%
ค่าใช้จ่ายอื่น	713,437	487,051	46.48%	487,051	568,903	(14.39%)
รวมค่าใช้จ่าย	212,781,445	249,766,342	(14.81%)	249,766,342	239,702,730	4.20%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	348,399,884	334,416,115	4.18%	334,416,115	297,927,324	12.25%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของเงินลงทุน	(85,979,103)	(45,027,519)		(45,027,519)	(17,043,511)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(85,979,103)	(45,027,519)		(45,027,519)	(17,043,511)	
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	262,420,781	289,388,596	(9.32%)	289,388,596	280,883,813	3.03%

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบกระแสเงินสด**

	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	262,420,781	289,388,596	(9.32%)	289,388,596	280,883,813	3.03%
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)						
กิจกรรมดำเนินงาน:						
ค่าเพื่อการซื้อขาย	(8,088)	(114,985)	(92.97%)	(114,985)	138,920	
กลับรายการหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ						
รายได้ดอกเบี้ย	(6,431,545)	(1,962,503)	227.72%	(1,962,503)	(1,468,592)	33.63%
หนี้สูญ						
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ						
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,393,558,341)	(1,252,870,898)	11.23%	(1,252,870,898)	(1,338,570,168)	(6.40%)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,395,000,000	1,220,000,000	14.34%	1,220,000,000	1,340,000,000	(8.96%)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	10,938,258	1,178,814	827.90%	1,178,814	(6,054,104)	(119.47%)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินจ่ายล่วงหน้า	(2,283,467)	(1,892,221)	20.68%	(1,892,221)	2,484,679	(176.16%)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในสินทรัพย์อื่น	181,958	899,984	(79.78%)	899,984	(773,555)	(216.34%)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่น	(1,640,026)	(939,798)	74.51%	(939,798)	(839,574)	11.94%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(14,248,462)	(43,509,758)	(67.25%)	(43,509,758)	(8,610,986)	405.28%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	(40,411,192)	(1,353,540)	2,885.59%	(1,353,540)	367,306	(468.50%)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(17,263,282)	(3,997,931)	331.81%	(3,997,931)	1,841,652	(317.08%)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(54,507)	1,903,275	(102.86%)	1,903,275	(2,672,731)	(171.21%)
(ถ้าไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	85,979,103	45,027,519	90.95%	45,027,519	17,043,511	164.19%
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนรับดอกเบี้ย	278,621,190	251,756,554	10.67%	251,756,554	283,770,171	(11.28%)
ดอกเบี้ยรับ	14,706	17,901		17,901	-	#DIV/0!
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	278,635,896	251,774,455	10.67%	251,774,455	283,770,171	(11.28%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายเงินปันผล	(310,734,000)	(291,780,000)	6.50%	(291,780,000)	(291,816,000)	(0.01%)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(291,780,000)	(291,780,000)	0.00%	(291,780,000)	(291,816,000)	(0.01%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(32,098,104)	(40,005,545)	(19.77%)	(40,005,545)	(8,014,006)	399.20%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	135,656,533	175,662,078	(22.77%)	175,662,078	183,676,084	(4.36%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	103,558,429	135,656,533	(23.66%)	135,656,533	175,662,078	(22.77%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

(ร้อยละ)

อัตราส่วน	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)	12.02	4.68	3.34	3.17	2.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	11.76	4.60	3.29	3.11	2.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	84.27%	83.22%	82.72%	83.57%	83.19%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	62.80%	57.44%	55.57%	57.16%	57.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาพาร์ @9.90 บาท)	18.10%	16.93%	14.71%	17.90%	16.82%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี) **	9.85%	7.35%	6.80%	7.42%	7.64%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)	15.74%	15.11%	13.16%	15.12%	14.21%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (Total Asset Turnover) (เท่า)	0.27	0.26	0.24	0.26	0.25
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.024	0.065	0.092 	0.097	0.092
อัตราการจ่ายเงินปันผล ***	92.57%	90.21%	94.14%	91.01%	90.24%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิสิ้นปี	11.3877	11.6561	11.6694	11.7301	12.0219

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท งบท่าไรชาตทุน						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่ม/ลด
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	%	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	550,356,863	579,341,596	(5.00%)	579,341,596	527,885,351	9.75%
รายได้ดอกเบี้ย	6,431,545	1,962,503	227.72%	1,962,503	1,468,592	33.63%
รายได้อื่น	4,392,921	2,878,358	52.62%	2,878,358	8,276,111	(65.22%)
รวมรายได้	561,181,329	584,182,457	(3.94%)	584,182,457	537,630,054	8.66%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,329,269	4,390,063	(1.38%)	4,390,063	4,386,564	0.08%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	432,897	439,006	(1.39%)	439,006	438,656	0.08%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,301,644	1,317,019	(1.17%)	1,317,019	1,315,969	0.08%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	117,405,695	143,995,891	(18.47%)	143,995,891	139,040,941	3.56%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,323,400	1,468,388	(9.87%)	1,468,388	1,279,200	14.79%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	87,275,103	97,668,924	(10.64%)	97,668,924	92,672,497	5.39%
ค่าใช้จ่ายอื่น	713,437	487,051	46.48%	487,051	568,903	(14.39%)
รวมค่าใช้จ่าย	212,781,445	249,766,342	(14.81%)	249,766,342	239,702,730	4.20%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	348,399,884	334,416,115	4.18%	334,416,115	297,927,324	12.25%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(85,979,103)	(45,027,519)		(45,027,519)	(17,043,511)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(85,979,103)	(45,027,519)		(45,027,519)	(17,043,511)	
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	262,420,781	289,388,596	(9.32%)	289,388,596	280,883,813	3.03%

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และภาพรวม ปี 2566

รายได้รวม

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

โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วรวมถึงค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้นรายได้รวมในไตรมาสที่ 4/66 จึงมาจากค่าเช่าคงที่จำนวน 88 ลบ. และเมื่อรวมกับรายได้จากดอกเบี้ยรับเป็นรายได้รวมเท่ากับ 90.10 ลบ.

ค่าใช้จ่ายรวม

ในส่วนของค่าใช้จ่ายไตรมาสที่ 4/66 เท่ากับ 2.35 ล้านบาทลดลงจาก 63.09 ล้านบาท (YoY) อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากตามสัญญาเช่ากองทุนฯไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซมตลาด ค่าจัดเก็บรายได้จากผู้เช่ารายย่อย โดยผู้เช่าเหมาคือ CS Land เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด กองทุนฯรับผิดชอบเพียงค่าใช้จ่ายของกองทุนฯ เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆในการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็นต้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 87.76 ลบ. เพิ่มขึ้น 3.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบกับ YoY และลดลงเล็กน้อยคิดเป็นร้อยละ 0.3% เมื่อเทียบ QoQ ทั้งนี้เกิดจากรายได้ที่ตกลงกับผู้เช่าที่สูงกว่าผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ประกอบกับที่กองทุนฯไม่ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับตลาดไท ตามที่กล่าวเบื้องต้น ในส่วนของราคาประเมินในไตรมาส 4/66 เท่ากับ 1,587 ล้านบาทลดลงเมื่อเทียบกับราคาประเมินไตรมาส 3/66 เท่ากับ 1,631 ล้านบาท จึงมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) จำนวนประมาณ 43.94 ล้านบาท ซึ่งรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) ดังกล่าวมิใช่รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากผลประกอบการจริงของกองทุนฯ และไม่นำรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Gain) มารวมและพิจารณาถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล

โดยภาพรวมทั้งปี 2566 กองทุนฯมีรายได้รวมจำนวน 561.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 584.18 ล้านบาท เท่ากับ 23.00 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 3.9 % เมื่อเปรียบเทียบกับ YoY แต่ในส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 348.39 ล้านบาทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่จำนวน 334.42 ล้านบาทเท่ากับ 13.97 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.2% เมื่อเทียบกับYoY

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท						
งบดุล						
	หน่วย: บาท			หน่วย: บาท		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	เพิ่ม/ลด %	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	เพิ่ม/ลด %
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	389,574,581	384,576,792	1.3%	384,576,792	349,792,215	9.9%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,587,000,000	1,673,000,000	(5.1%)	1,673,000,000	1,718,000,000	(2.6%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	103,558,429	135,656,533	(23.7%)	135,656,533	175,662,078	(22.8%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	157,801	11,087,971	(98.6%)	11,087,971	12,151,800	(8.8%)
เงินจ่ายล่วงหน้า	10,801,995	8,518,528	26.8%	8,518,528	6,626,307	28.6%
สินทรัพย์อื่น	706,307	889,977	(20.6%)	889,977	1,786,557	(50.2%)
รวมสินทรัพย์	2,091,799,113	2,213,729,801	(5.51%)	2,213,729,801	2,264,018,957	(2.22%)
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	1,882,841	3,522,867	(46.6%)	3,522,867	4,462,665	(21.1%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	14,248,462	(100.0%)	14,248,462	57,758,220	(75.3%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	30,914,000	71,325,192	(56.7%)	71,325,192	72,678,732	(1.9%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,201,327	18,464,609	(93.5%)	18,464,609	22,462,540	(17.8%)
หนี้สินอื่น	8,013,572	8,068,079	(0.7%)	8,068,079	6,164,804	30.9%
รวมหนี้สิน	42,011,740	115,629,209	(63.67%)	115,629,209	163,526,961	(29.29%)
สินทรัพย์สุทธิ	2,049,787,373	2,098,100,592	(2.30%)	2,098,100,592	2,100,491,996	(0.11%)
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%	1,782,000,000	1,782,000,000	0.00%
กำไรสะสม	267,787,373	316,100,592	-15.28%	316,100,592	318,491,996	-0.75%
สินทรัพย์สุทธิ	2,049,787,373	2,098,100,592	-2.30%	2,098,100,592	2,100,491,996	-0.11%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	11.3877	11.6561		11.6561	11.6694	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายปี (หน่วย)	180,000,000	180,000,000		180,000,000	180,000,000	

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2,091.80 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,587.00 หรือคิดเป็น 77.42% ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากจำนวน 493.13 ล้านบาทหรือคิดเป็น 24.06% ของสินทรัพย์สุทธิ หนี้สินรวมซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากผู้เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รวมจำนวน 42.01 ล้านบาทหรือคิดเป็น 2.05%ของสินทรัพย์สุทธิสินทรัพย์สุทธิ(NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2,049.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.3877 บาทต่อหน่วย

14.2 ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ ในปี 2566

อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin)

ในปี 2566 อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin) เท่ากับ 84.27% ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 83.22% เนื่องจากในปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Net Profit Margin)

ในปี 2566 กองทุนฯ มีอัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Net Profit Margin) เท่ากับ 62.80% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งเท่ากับ 57.44% ซึ่งเกิดจากผลกระทบในทางเดียวกับ Gross Profit Margin โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ว่ากองทุนฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมทำให้อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิภายหลังหักค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดแล้วยังคงมีสัดส่วนสูง

อัตราผลตอบแทนต่อปีของผู้ถือหุ้น (Annualized Distribution Yield)

ผลการดำเนินงาน		ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
มกราคม-มีนาคม	Q1	0.4193	0.4220	0.4487	0.4400	0.422
เมษายน-มิถุนายน	Q2	0.4410	0.4100	0.4250	0.3620	0.412
กรกฎาคม-กันยายน	Q3	0.4440	0.4220	0.3175	0.4600	0.4310
ตุลาคม-ธันวาคม	Q4	0.4875	0.4220	0.3670	0.4300	0.4000
รวม		1.7918	1.6760	1.5582	1.6920	1.665

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ต่อราคาพาร์ (9.90 บาท)	18.10%	16.93%	14.71%	17.90%	16.82%
ต่อราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี	9.85%	7.35%	6.80%	7.42%	7.64%

หมายเหตุ ราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี 2566 = 18.20 บาทต่อหน่วย

ในปี 2566 กองทุนฯ พิจารณาจ่ายปันผลที่อัตรา 123% ของกำไรสุทธิภายหลังปรับปรุงฯ หรือจ่ายคืนสุทธิให้กับผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.7918 บาท/หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 85.98 ล้านบาท และโดยคำนวณการจ่ายเงินปันผลเป็นสัดส่วนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดแล้วคิดเป็นอัตรา 92.57% เงินส่วนที่เหลือประมาณ 7.43% โดยตั้งแต่จัดตั้งกองทุนฯ จะสำรองเงินไว้เพื่อใช้เป็นการจ่ายฝ่ายทุน (Reserve for CAPEX) และสำรองเพื่อใช้ลงทุนในการปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่าของกองทุนฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนส่วนเพิ่มให้กับกองทุนฯ

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 อยู่ที่ 18.10% เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ 9.90 บาท/หน่วย หรือ คิดเป็น 9.85% เมื่อเทียบกับราคาปิดตลาด ณ สิ้นปี 2566 ที่ราคา 18.20 บาท/หน่วย

14.3 ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินการของกองทุนฯ ในปี 2564 -2566

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)

ในปี 2564 - 2566 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset) เท่ากับ 13.16% 15.11% และ 15.74% ตามลำดับ จากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว จะเห็นว่าในปี 2566 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากปี 2564 เป็นปีที่ผลตอบแทนได้รับผลกระทบจากการแพร่ของโควิด ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นชั่วคราว และโครงการได้เปิดตามปกติหลังจากเดือนกรกฎาคม 2564 และสำหรับปี 2566 ไตรมาส 4 กองทุนฯ เริ่มได้รับค่าเช่าเหมางวดที่ 1 ตามสัญญาเช่าเหมาซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากรายย่อยในอดีตที่ผ่านมา และเมื่อพิจารณาย้อนหลัง 3 ปี จะเห็นว่ากองทุนฯ ยังคงมีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการตลาดไท อยู่ในระดับที่เหมาะสม

14.4 การวิเคราะห์นโยบายทางการเงินของกองทุนฯ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกองทุนฯ ในปี 2564-2566

ในปี 2564-2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ในอัตรา 0.092 เท่า 0.065 เท่า และ 0.024 เท่าตามลำดับโดยที่กองทุนฯ ไม่มีการกู้ยืมตั้งแต่จัดตั้งกองทุน และมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการปรับปรุงทรัพย์สิน จึงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นค่อนข้างน้อยมาก ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินมัดจำรับจากลูกค้า และในไตรมาสที่ 4 กองทุนฯ มีการเคลียร์รายการหนี้สินทางการค้าออกไปเนื่องจากหนี้สินดังกล่าวจะไปเป็นภาระกับทางผู้เช่าเหมาแทนกองทุนฯ ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงและแสดงให้เห็นว่า กองทุนฯ มีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

อัตราการจ่ายปันผลของกองทุนฯ ในปี 2564 -2566

จากผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ใน 3 ปีที่ผ่านมา (2564 - 2566) กองทุนฯ ได้มีการจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยในอัตรา 94.14% 90.21% และ 92.57% ตามลำดับ โดยในปี 2566 มีการจ่ายเงินปันผล 4 ครั้งเป็นรายไตรมาส รวม 1.7918 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.10 ต่อราคาพาร์(9.90 บาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 9.85 ต่อราคาปิด ณ วันสิ้นรอบบัญชี (18.20 บาทต่อหน่วย)

14.5 การวิเคราะห์ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนฯ

ทรัพย์สินที่กองทุนฯ ลงทุนได้แก่ “สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในโครงการตลาดไท” มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี (อายุสัญญาเช่าคงเหลือปัจจุบัน 6 ปี 10 เดือน ณ วันทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยให้เช่าช่วงใช้ประกอบกิจการ ตลาดกลางสินค้าการเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท

รายละเอียดและมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2566

ทรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในโครงการตลาดไท
เนื้อที่ดิน	:	101 ไร่ 69.3 ตารางวา
ราคาประเมิน	:	1,631 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 กันยายน 2566
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	อัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเช่า เป็นไปตามนี้

ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ		อัตราค่าเช่า (บาท / ปี)
7 ปี 4 เดือน 12 วัน		
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	

อัตราคิดลด (Discount Rate) 13%

บริษัทผู้ประเมิน : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการตลาดไท

	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
ราคาประเมิน	1,631 ล้านบาท	1,703 ล้านบาท	1,732 ล้านบาท	1,746 ล้านบาท	1,803 ล้านบาท	1,800 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2566	1 กันยายน 2565	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2563	1 กันยายน 2562	1 กันยายน 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	บ.ทริ แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทริ แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทีเอที แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทีเอที แวลูเอชั่น จำกัด	บ.ทริ แวลูเอชั่น จำกัด
อัตราคิดลด	13%	13%	14%	15%	15%	15%

หมายเหตุ : ผู้ประเมินราคาได้ทำการประเมินราคา ตั้งแต่ 1 ก.ย. 2566 โดยมีราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2566 เท่ากับ 1,587 ล้านบาท

ในปี 2566 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีมูลค่า 1,631 ล้านบาท (ณ วันที่ 1 ก.ย.2566 ปรับลดลง 29 ล้านบาท หรือลดลง 1.67% จากปี 2564 ที่ราคาประเมินมีมูลค่า 1,732 ล้านบาท ผู้ประเมินใช้วิธี Income Approach ซึ่งเป็นการประเมินโดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสดรับที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากปล่อยเช่าพื้นที่ตลาด และสัมปทานต่างๆ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) จัดเก็บ

อัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ (Fix Rent) และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าตามอัตราตลาด โดยประมาณอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี (Average Occupancy Rate) ตั้งแต่ปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 94 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปีที่เกิดขึ้นจริงในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 93.90% จึงพิจารณาว่าการประมาณการของผู้ประเมินอิสระค่อนข้าง conservative และอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

ประมาณการอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้คำนวณ คืออัตรา 13% อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีซึ่งพิจารณาว่าเป็น Risk Free Rate ที่ 2.78% รวมกับ ผลตอบแทนตลาดต่อปีโดยเฉลี่ยเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลังอยู่ที่ 7.43% ซึ่งพิจารณาจาก CAPM Model เท่ากับ $R_f + (R_m - R_f) * \text{Beta}$ คำนวณได้ 11.375% โดยจากลักษณะของทรัพย์สินที่เป็น Leasehold และเป็นธุรกิจประเภทศูนย์กระจายสินค้า ผู้ประเมินราคามองว่ามี Risk Premium อยู่ที่ประมาณ 2% ดังนั้นจึงคิดเป็นอัตราคิดลดอยู่ที่ประมาณ 13%

14.6 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2566 เงินสดสุทธิที่กองทุนฯ ได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน มีทั้งหมด 262.42 ล้านบาท ลดลงประมาณ 9.32% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มีแหล่งที่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์หรือตัวเงินที่ลงทุนครบกำหนด ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปของกองทุนฯ ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนและจำหน่ายหลักทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลเพื่อหาผลตอบแทนเพื่อเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทุนฯ นอกจากนี้กองทุนฯ ยังมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินโดยการจ่ายเงินปันผลปี 2566 จำนวน 310.73 ล้านบาท ซึ่งภายหลังกระทบยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปีแล้ว ทำให้กองทุนฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี 105.56 ล้านบาท

รายจ่ายลงทุน (CAPEX)

ในปี 2566 กองทุนฯ ได้มีการกันสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) เพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และสามารถสร้างรายได้ให้กองทุนฯ ในระยะยาว โดยในปี 2566 กองทุนฯ ได้ใช้เพื่อการปรับปรุงพื้นที่เช่าภายในโครงการฯ รวมทั้งการจัดสรรพื้นที่ขาย (Relocate) เพื่อให้แต่ละตลาดมีผู้ค้าประเภทต่างๆ ที่เป็นระเบียบมากขึ้น มีการปรับสภาพลักษณะโดยรวมโดยลงทุนทำป้ายใหม่ทั้งตลาดส้มและตลาดผลไม้วรรณ รวมทั้งลงทุนในการปรับปรุงถนน และลานจอดรถเพื่ออำนวยความสะดวกต่อรถหมุนเวียนที่เข้ามาขายของด้วย โดยการเบิกใช้งบลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามแผนงานที่เสนอไว้กับกองทุน

14.7 การวิเคราะห์ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

กองทุน TTLPF มีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร (บางส่วน) ในโครงการตลาดไท ซึ่งปัจจุบันเป็นศูนย์กระจายสินค้าการเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์มีดังต่อไปนี้ แนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต ของปี 2566

1. เพิ่มอัตราพื้นที่ปล่อยเช่า (occupancy rate) ในตลาดแต่ละตลาดให้เพิ่มสูงขึ้นเพิ่มอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าของตลาดแต่ละตลาดให้สูงขึ้น เนื่องจากบางอาคารที่พื้นที่ปล่อยเช่าของกองทุนฯ ยังคงมีแผงค้ำวางอยู่สืบเนื่องจากผลกระทบจากเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้เกิดแผงค้ำวางโดยเฉพาะในตลาดสด ตลาดขนมของแห้ง ตลาดปลาน้ำจืด และตลาดดอกไม้ ดังนั้น ทาง TAECO ได้เร่งดำเนินการจัดระเบียบแผงค้ำใหม่เพื่อเปิดพื้นที่เช่าให้มากขึ้น และเพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้กับผู้ค้ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ในโครงการ

2. การปรับอัตราค่าบริการพื้นที่และค่าบริการลงสินค้าเพื่อก่อให้เกิดรายได้ส่วนเพิ่ม ตามที่ TAECO ได้ปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่หรือค่าผ่านทางของตลาดส้มและผลไม้วรรวม จากการที่ผู้ค้านำสินค้าเข้ามาส่งในพื้นที่ตลาด อีกทั้งได้ปรับขึ้นค่าบริการลงสินค้าของลานผักและอาคารผักซึ่งไม่ได้มีการปรับขึ้นเป็นเวลานานแล้ว
3. ปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ปล่อยเช่าเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อตารางเมตรให้สูงขึ้นในระยะยาว โดย TAECO ยังคงให้ความสำคัญของการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่ปล่อยเช่าเพื่อรักษาฐานผู้ค้าที่มีอยู่ให้แข็งแรงและสร้างผลตอบแทนต่อตารางเมตรให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยทุกพื้นที่การค้าจะต้องอยู่ในสภาพที่ดีมีมาตรฐานและเหมาะสมต่อการค้าขาย
4. เพิ่มความหลากหลายของสินค้า เพื่อดึงดูดความสนใจให้กับผู้ซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการตลาดไท ทาง TAECO ยังคงให้ความสำคัญเรื่องการสร้างความหลากหลายของประเภทสินค้า การหาผู้ค้าใหม่ที่มีศักยภาพ รวมถึงแบรนด์สินค้าใหม่ๆ โดยเฉพาะกลุ่มของสดและขนมของแห้งให้เข้ามาค้าขายภายในโครงการมากขึ้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อกลุ่มใหม่ให้เข้ามาซื้อสินค้าและเข้ามาใช้บริการในตลาดไทมากขึ้น อีกทั้งยังได้เริ่มสนับสนุนให้ผู้ค้าตลาดสดรวมถึงกลุ่มซ้อปโปรตีนที่ทำการค้าอยู่ปรับปรุงพื้นที่การค้าเพื่อเพิ่มภาพลักษณ์การค้าให้ดูใหม่และ ทันสมัย ซึ่งจะสามารถดึงดูดผู้ซื้อให้เข้าใช้บริการมากขึ้นได้
5. มุ่งเน้นการเพิ่มศักยภาพในด้านการบริการผู้ค้าและผู้ซื้อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วต่อการค้าขาย โดยงานบริการที่ได้วางแผนที่จะพัฒนาและปรับปรุงในปี 2566 ได้แก่ งานสานต่อการบริหารจัดการลงสินค้าตลาดส้มและผลไม้วรรวมให้ดียิ่งขึ้นกว่าเดิม แผนการใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ในการขนส่งสินค้าเข้าแผงให้มากขึ้นเพื่อให้เกิดความรวดเร็วและคงสภาพของสินค้าไม่ให้เกิดความเสียหายขณะจัดส่ง การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางรอบๆอาคารให้เป็นพื้นที่สำหรับใช้ลงสินค้าเพื่อเข้าอาคารเท่านั้นเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร การสุ่มตรวจสอบสารพิษของผักที่ขายบนลานผักที่จะขยายการสุ่มตรวจเป็นวงกว้างมากขึ้นและมีความถี่มากขึ้น รวมถึงการจัดระเบียบที่จอดรถบนลานจอดให้เพื่อแก้ปัญหาการจราจรภายในโครงการ
6. แผนการปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อสร้างความมั่นคงและยั่งยืนทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในระยะยาว และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันจากคู่แข่งที่สูงขึ้น โดย TAECO ได้วางกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อสร้างความมั่นคงและยั่งยืน เนื่องจากปัจจุบันธุรกิจค้าส่งมีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากกลุ่มตลาด Traditional trade และ Modern trade เพื่อต่อยอดตลาดไทให้คงความเป็นผู้นำของกลุ่มตลาดการค้าส่ง ทั้งนี้ TAECO จะจัดสรรพื้นที่การค้าให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด ทั้งด้านการหารายได้ การบริหารจัดการสินค้า และการบริการที่เกิดขึ้นในตลาด ด้วยการขยายฐานผู้ค้ากลุ่มสินค้าที่มี Margin สูง และมีความต้องการใช้แผงค้าที่สูงให้เข้าไปอยู่ในพื้นที่ทำเลที่มีศักยภาพในการหารายได้ รวมถึงการย้ายกลุ่มสินค้าที่ไม่ใช่กลุ่มสินค้ารายได้หลัก และสินค้าที่มี Margin ต่ำออกไปยังทำเลอื่น ทั้งนี้ TAECO อยู่ระหว่างการสรุปแผนพัฒนา Master plan สำหรับการจัดการเรื่องดังกล่าว



รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 แล้วนั้น

ธนาคารฯ ได้จัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ในจดหมายนี้ โดยเชื่อว่าเชื่อถือได้ แต่ธนาคารไม่รับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในความคิดต่อความผิดพลาด ความละเอียด (รวมไปถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม) อย่างชัดเจน ไม่มีการรับประกันว่าเหตุการณ์หรือผลลัพธ์ในอนาคตจะตรงกันกับรายงานดังกล่าว ธนาคารฯ กรรมการ พนักงาน หรือตัวแทนของธนาคาร ไม่รับประกันใดๆ ต่อการจ่ายเงิน การกระทำ การหรือการแจกจ่ายกองทุน และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เป็นผลมาจากการกระทำหรือการละเลยที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ใน โครงงานจัดการ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

Panusri S.S

(คุณปานรดา โกจารย์ศรี คุณเจตจันทร์ สุนันทพงษ์ศักดิ์)

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม

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 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ นายเอกกมล ณ ระนอง เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายเอกกมล ณ ระนอง กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายเอกกมล ณ ระนอง	ผู้อำนวยการอาวุโส

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)