

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลง หรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ (วันที่ 15 พฤษภาคม 2567) และสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าว

1.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม CPTGF

1.1.1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้เช่า ให้กองทุนรวม CPTGF ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินโดยเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารแยกในแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารแต่ละฉบับจะมีข้อตกลงเหมือนกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นการเฉพาะสำหรับโครงการนั้น ๆ

คู่สัญญา

ทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินที่ซื้อ
(แยกสัญญาเช่าละหนึ่งอาคาร)

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”)
 - บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”)
1. ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย
- ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ
 - ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้น ชั้น 10 และชั้น 29) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน ศูนย์การค้า และที่จอดรถ จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและ

	<p>ปราศจากภาระติดพันใด ๆ</p> <p>- ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็นอาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>2. ทรัพย์สินที่ซื้อประกอบด้วยเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ</p> <p>30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (กล่าวคือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึง 3 ธันวาคม 2586²⁾)</p>
<p>การต่ออายุการเช่า</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>ค่าตอบแทน</p>	<p>1. ค่าเช่าตลอดอายุการเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 9,106,750,000 บาท (เก้าพันหนึ่งร้อยหกล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคาไม่เกิน 479,300,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านสามแสนบาท) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>3. คู่สัญญาตกลงค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการเป็นจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท) ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยกองทุนรวม</p>

สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น และจะไม่ ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ภายในระยะเวลาการเช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีการ ก่อสร้างขึ้นใหม่บนหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่า ทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า

2. ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
3. ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า จะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และจะไม่ ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
4. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ผู้เช่าอนุญาตให้ผู้ให้เช่า ใช้พื้นที่อาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์ จูน^{1/} และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า รวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว^{1/} ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่า ได้ตามปกติของ การทำธุรกิจของผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนจากผู้ให้เช่า
1. ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือกอสสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลาย ลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

2. ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า
3. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า
4. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้
5. ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือ มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้
6. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ผู้เช่าและผู้ให้เช่า (ในฐานะเจ้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว^{1/} ตกลงว่ากองทุนรวมจะไม่คิดค่าใช้จ่ายกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลใด ๆ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว^{1/} ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว^{1/} จอดรถยนต์ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เว้นแต่จะเกินกว่าจำนวนที่ตกลงกันไว้ในแต่ละเดือนซึ่งทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว^{1/} จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายสถานที่จอดรถให้แก่ทางกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าบริการส่วนกลางสำหรับการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารให้กับผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามปริมาณการใช้งานจริงในราคาต้นทุน (ตามยอดค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเป็นผู้ชำระให้กับหน่วยงานราชการรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร

8. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าแล้ว และเมื่อกองทุนรวมได้ชำระค่าตอบแทน ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว กองทุนรวมตกลงรับโอน และผู้ให้เช่าตกลง และจะดำเนินการให้บริษัท

**การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ
การเช่า**

ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS และให้กองทุนรวมเช่าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS แทนผู้ให้เช่าโดยเร็วภายหลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้

1. ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
2. ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่ กรณีดังต่อไปนี้อย่างใดอย่างหนึ่ง

- (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายย่อย และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย
- (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า
- (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

การประกันภัย

1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ในทรัพย์สินที่เช่าโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ก. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
 - ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
 - ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
 - ง. ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ
2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่ผู้เช่าจะกำหนด โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยรวม และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน

3. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ก. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน
 - ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์
 - ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
4. ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้างและ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
5. ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ถือว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้ให้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไม่ครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น

หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

1. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า

หากมีเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ภาษีและค่าธรรมเนียม

1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง
3. โดยตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น

การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ

เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย “ซี.พี.ทาวเวอร์” และ “C.P. TOWER” เพื่อดำเนินกิจการของกองทุนรวม รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญานี้
2. ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการต่ออายุการเช่าออกไป
4. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ

ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

1. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1 และข้อ 2 และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

หมายเหตุ

2. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 3 และข้อ 4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
 3. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้
- 1/ ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ “โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม” หรือ “โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว” ใช้ชื่อว่า “โรงแรมแกรนด์ ฟอรั่ม กรุงเทพฯ”
 - 2/ คู่สัญญาได้จดทะเบียนสัญญาดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)

- หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอรั่มทาวเวอร์) (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง)

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36 ข.) (โฉนดที่ดินเลขที่ 13243) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556
- หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 9 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง)

- หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556

1.1.2. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

คู่สัญญา

หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)
- บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

“โครงการ” หมายถึง อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมเช่า ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

“อสังหาริมทรัพย์” หมายถึง โครงการ และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าในโครงการ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สิทธิตามสัญญาบริการสาธารณูปโภค สิทธิในเงินประกันการเช่า เป็นต้นรวมถึงทรัพย์สินอื่นใด เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่กองทุนรวมจะตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดการบริหาร ตามรายละเอียดที่กองทุนรวมจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นคราว ๆ ไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้

1. กำหนดนโยบายการบริหารโครงการ
2. กำหนดแผนธุรกิจโครงการ
3. แนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน
4. ประเมินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและรายงานผลตอบแทนเสนอกองทุนรวม

คำตอบแทนและค่าใช้จ่าย

5. ให้คำปรึกษากองทุนรวมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน
6. วิเคราะห์และให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อหาช่องทางการลงทุนเพิ่มเติม
7. ปฏิบัติตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติโดยกองทุนรวม
8. ดูแลรักษาทรัพย์สิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ
9. จัดหาประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม
10. ดูแลการให้บริการแก่ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ในโครงการ
11. จัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทุนรวม

กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน

“รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็นหรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ย ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายเดือน

“ค่าสาธารณูปโภค รายเดือน” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน

“มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน

“กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็นหรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน

5. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า

- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือนคูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว

ระยะเวลาของสัญญา

(2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่

- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับ สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว

6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (major renovation cost) ในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

ทั้งนี้ คำตอบแทนของผู้บริหารสงฆ์ธรรมทรัพย์ตามอัตราในข้อ 1. – 6. ข้างต้น จะชำระเป็นรายเดือน โดยอัตราของคำตอบแทนดังกล่าว ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่ายด้วย

โดยในช่วงเวลาใด ๆ ที่ผู้บริหารสงฆ์ธรรมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบรอบเดือน ให้ผู้บริหารสงฆ์ธรรมทรัพย์ได้รับคำตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง โดยให้หนึ่งเดือนมี 30 วัน

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารสงฆ์ธรรมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีกเป็น 2 คราว คราวละ 10 ปี เว้นแต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา และได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจะไม่ต่ออายุสัญญา

อนึ่ง เมื่อมีการต่อสัญญา ให้เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไป เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยจะต้องพิจารณาถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารสงฆ์ธรรมทรัพย์และอัตราค่าตอบแทนของผู้ให้บริการรายอื่นที่มีการกำหนดโดยทั่วไป

**ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

1. ภายใต้บังคับของข้อ 2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทุนรวมว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการและจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมจากกองทุนรวม

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

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

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

ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการข้างต้น หมายความว่า การบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้น ๆ

“การบริหารงานทั่วไป” หมายความว่า การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

“ระบบงานวิศวกรรม” หมายความว่า ระบบงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมงานระบบอาคาร ได้แก่ ไฟฟ้า-สื่อสาร-ระบบหมุนเวียนและปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล วิศวกรรมความปลอดภัย ซีวอนามัย และสภาพแวดล้อม วิศวกรรมพลังงาน

“อาคารสำนักงาน” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือ ให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไปประเภทเดียวกับโครงการหรือประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอนาคต

2. กองทุนรวมอนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ (“อสังหาริมทรัพย์เดิม”) ต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

การเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่โครงการมีพื้นที่เช่าใด ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ
- (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลดังกล่าวแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการแต่เลือกเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

1. กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี
 - (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
 - (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้อย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเนื่องจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ง) หากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีใด ๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนกำไรสุทธิตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของโครงการที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติ
 - (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจหรือโดยทุจริต

- (ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทจัดการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี
- (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทจัดการต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (ค) บริษัทจัดการไม่บริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือโครงการอย่างมีนัยสำคัญ
3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทุนรวมไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป
- (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้
- (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งและคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- (จ) กองทุนรวมได้จำหน่ายสิทธิการเช่าในโครงการ

1.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF

กองทุนรวม CPTGF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินและให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่าที่รายย่อย ซึ่งจำนวนของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่กองทุนรวม CPTGF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2567 มีจำนวนรวมประมาณ 800 ราย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้เช่ารายย่อยที่หลากหลาย อาทิ (1) กลุ่มเควีซี.พี. (2) กลุ่มเควีทริ และ (3) บุคคลอื่น ๆ ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทการเช่าพื้นที่และการให้สิทธิใช้พื้นที่ออกเป็นประเภทหลัก ๆ โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้พื้นที่เป็นสำนักงาน (Office)
- (2) ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้พื้นที่เป็นร้านค้า (Retail)
- (3) ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้พื้นที่ประเภทอื่น ๆ เช่น ห้องเก็บของ (Stock) ติดตั้งเครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติ (ATM) ป้ายโฆษณา (Media) เป็นต้น

1.3. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

หากมีสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT จะดำเนินการให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ตามสัญญาดังกล่าวมาให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT

2. สรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี

ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี ซึ่งเป็นข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทดังต่อไปนี้

- 1) คดีที่กองทุนรวม CPTGF เป็นจำเลย และอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น จำนวน 1 คดี มูลค่าประมาณ 12.5 ล้านบาท
- 2) คดีที่กองทุนรวม CPTGF เป็นจำเลย และอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ จำนวน 1 คดี มูลค่าประมาณ 1.7 ล้านบาท
- 3) คดีที่กองทุนรวม CPTGF เป็นโจทก์ และมีคำพิพากษาให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า และ/หรือ ค่าเสียหายแก่กองทุนรวม CPTGF จำนวน 1 คดี และอยู่ระหว่างการบังคับคดี มูลค่าประมาณ 1.5 ล้านบาท

กองทุนรวม CPTGF จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ข้อพิพาททางกฎหมายดังกล่าวข้างต้นให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และกองทรัสต์ CPTREIT จะร้องขอต่อศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อเข้าเป็นคู่ความ และ/หรือ เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาแทนที่กองทุนรวม CPTGF เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในกระบวนการต่าง ๆ พร้อมทั้งเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวต่อไป

อย่างไรก็ดี สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดีดังกล่าว นั้น เป็นดุลยพินิจของศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ในการอนุญาตให้กองทรัสต์ CPTREIT เข้าเป็นคู่ความ และ/หรือ เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนที่กองทุนรวม CPTGF ซึ่งหากศาลไม่อนุญาตให้ ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้ดำเนินการกระบวนการต่าง ๆ ต่อไป

ทั้งนี้ ข้อพิพาททางกฎหมายดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญอันอาจส่งผลต่อการดำเนินการของกองทรัสต์ CPTREIT ในอนาคต หรือเป็นข้อพิพาทที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานที่มีการเปิดเผยต่อผู้ลงทุนผ่านรายงานของกองทุนรวม CPTGF ระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นในทำนองเดียวกัน

3. สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม CPTGF กล่าวคือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF และการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ในปัจจุบัน บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบแผนการ ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF และการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT