



ที่ บลจ.กท.PIT 0066/2567

วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ครั้งที่ 1/2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 2. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
 3. รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
 4. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 5. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
 6. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
 7. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
 8. ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



9. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว
10. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
11. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์
12. ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
13. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
14. หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ก. และ แบบ ข.)
15. ข้อมูลของบุคคลที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เสนอให้เป็น ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุน
16. แผนที่สถานที่จัดประชุม
17. คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
18. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม CPTGF”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแพลตตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจูน กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ตามแผนที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 16 โดยจะเปิดรับลงทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุนในเวลา 12.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 มีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF

ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ
การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทน
จากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงรายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ("กองทรัสต์" หรือ "กองทรัสต์
CPTREIT") เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของ
กองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF
ตามวิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ CPTREIT เป็น
กองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ โดยกองทุนรวม CPTGF จะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและ
ภาระจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

2. ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("CPL")
ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในอัตราร้อยละ 31.16¹ ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม
CPTGF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โดยมีกองทรัสต์ CPTREIT เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ ("การแปลงสภาพกองทุนรวม
CPTGF") ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ประกาศ ทจ. 34/2559") และประกาศคณะกรรมการ
กำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึง
ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุน
จดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาด
รายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมี

¹ อ้างอิงตามข้อมูลผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันที่ 8 มีนาคม 2567

หลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม ข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยกองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ซึ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

3. การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เป็นกองทรัสต์ที่ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มิตินเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

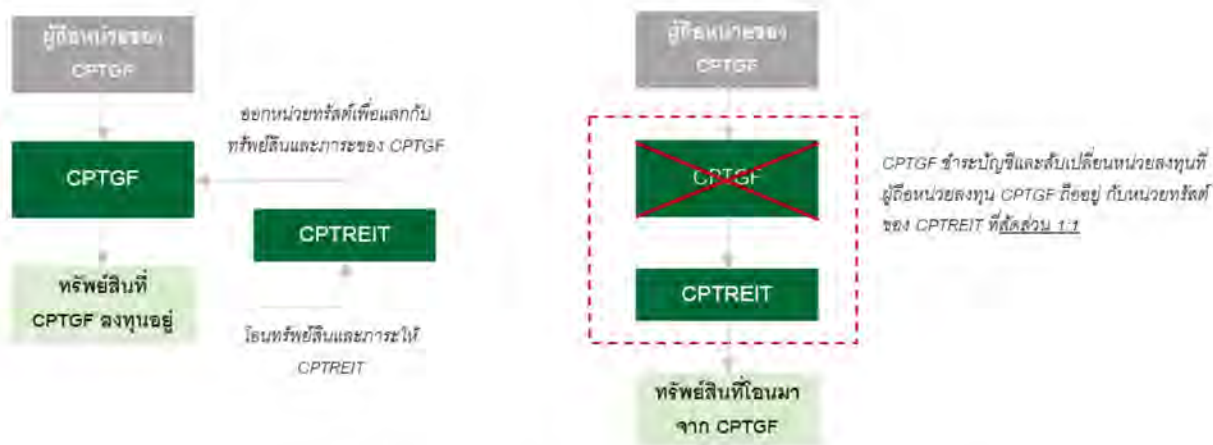
4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่
กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ CPTREIT

2. การชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ CPTREIT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น

จากแผนภาพดังกล่าว บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงแผนและขั้นตอนการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม ดังนี้

4.1 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF

การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์
- (2) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ทั้งหมดข้างต้นแล้ว บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CPL ถือหุ้นร้อยละ 99.99) ซึ่งได้จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดแล้ว และอยู่ระหว่างการยื่นขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ CPTREIT แล้วเสร็จ (“CPLRG” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ต่อไป โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เรียบร้อยแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม CPTGF และกองทุนรวม CPTGF จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

4.2 การก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

กองทรัสต์ CPTREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อ CPLRG ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมและชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

4.3 ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งคาดว่าจะประมาณช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สินหนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวม CPTGF ทั้งหมดที่กองทุนรวม CPTGF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPTGF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การซื้อชื้อกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน

(“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ เช่น หนี้สินของกองทุนรวม CPTGF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม CPTGF ยังไม่ได้ชำระ หรือมีแผนที่จะชำระก่อนถึงกำหนดชำระอาทิ หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายถึงรวมถึง เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ที่บริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนด

จ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF ได้แก่

(1) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทรัพย์สินติดตริงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

(2) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ไม่รวมถึงอาคารชั้น 10 อาคารชั้น 29 และพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ) งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทรัพย์สินติดตริงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(3) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทรัพย์สินติดตริงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

โดยมีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ภาวะของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือ หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPTGF ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ และสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 และสรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT มีรายละเอียดปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

อย่างไรก็ดี สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี เป็นดุลยพินิจของศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ในการอนุญาตให้กองทรัสต์ CPTREIT เข้าเป็นคู่ความ และ/หรือ เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนที่กองทุนรวม CPTGF ซึ่งหากศาลไม่อนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้ดำเนินการกระบวนการต่าง ๆ ต่อไป

ในการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น กองทุนรวม CPTGF จะเข้าทำสัญญาเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งรวมถึงสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ ระหว่างกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เป็นคู่สัญญา ระหว่างกองทุนรวม CPTGF กองทรัสต์ CPTREIT และคู่สัญญาเดิม ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- (1) กองทุนรวม CPTGF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุข้างต้น
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- (3) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

- (4) การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็น กองทรัสต์ CPTREIT

4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สิน และภาวะของกองทุนรวม CPTGF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ตามรายการในข้อ 4.3 โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรกำหนด อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งในปัจจุบัน กองทุนรวม CPTGF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม CPTGF จะมีจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอน ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยน หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 4.6

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จาก ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

4.5 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF (ถ้ามี) เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ตามความเหมาะสม

4.6 การเลิกกองทุนรวม CPTGF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPREIT

ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPREIT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการอาจดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF (ถ้ามี) ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ การเลิกกองทุนรวม CPTGF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่นำเสนอใน**วาระที่ 3** โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ใน**ข้อ 4.4** ข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPREIT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แต่อย่างใด

4.7 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม CPTGF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม CPTGF หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

5. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**

6. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการได้สรุปผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**

7. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้แนบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** มาเพื่อพิจารณา

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์

ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพ กองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่า การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมา โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(4) แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ของความชัดเจน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF มีมติอนุมัติในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในการประชุมครั้งนี้แล้ว บริษัทจัดการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติดังกล่าวสามารถดำเนินการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่ได้รับมติอนุมัติได้จนกว่าจะเสร็จสิ้นทุกประการ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

1) การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการเล็งเห็นถึงประโยชน์และมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก จึงทำให้กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นการสร้างกรอบและข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการกู้ยืมที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT จะช่วยลดข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม CPTGF เนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการขยายขนาดรายได้ของกองทรัสต์ และเพิ่มโอกาสในการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นในระยะยาว

2) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF ก่อนการ

โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้กับกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างไร

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้โปรดศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด) เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF อาจได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว ที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 โดยละเอียดก่อนการพิจารณาลงมติในวาระนี้

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 1 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอไปในวาระที่ 1

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 39.3 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อซื้อ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
	กองทุนรวม ออกจากทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์

2. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
...	...
(11) อื่น ๆ	(11) อื่น ๆ
...	...
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	(11.4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3. **การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 34.6 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม กรณีการเลิกกองทุนรวมเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>...</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>...</p> <p>สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์</p>

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ในเรื่องดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแก้ไขข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวต่อไป

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วใน**วาระที่ 1**

ในการนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และเผยแพร่ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงแก้ไขข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวต่อไป

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าว

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 2 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 เมื่อกองทุนรวม CPTGF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม CPTGF โดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม CPTGF ต่อผู้ถือหุ้นรายละ 1 ชุดและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม CPTGF ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (2) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม CPTGF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (3) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการ
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (3.1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - (3.2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)
ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT
เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้
หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- (4.1) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
 - (4.1.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และ
ผู้รับจําหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบ
ถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่
นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ CPTREIT ที่แปลง
สภาพมาจากกองทุนรวม CPTGF (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศ
ไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจําหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตาม
คำสั่งอายัด (ถ้ามี)
 - (4.1.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจําหน่ายและการ
อายัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
 - (4.1.3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจําหน่าย หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด พร้อม
แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตาม
ระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

(4.2) การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

(4.2.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ CPTREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPTGF (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4.2.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายุัดหน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

- (5) ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (6) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (7) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม CPTGF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 จะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตราไม่เกิน 2,550,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการชดเชยกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 10**

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับ

อนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 เป็นผู้ชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าว

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 3 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ ภายวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช่บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจาก**วาระที่ 1** บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPREIT ภายหลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 11**

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนการก่อตั้งกองทรัสต์ CPREIT โดยบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด มีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินเป็นอย่างดี บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPREIT สามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 18**

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 4 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต.และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จึงมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงานของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT หลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แล้ว

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 5 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทจัดการจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 12.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ผู้แทนจากบริษัทจัดการ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของบุคคลที่กองทุนรวม CPTGF เสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

สำหรับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม บริษัทจัดการใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นลงหุ้นในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง "กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)" บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 (สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567) ภายในเวลา 17.30 น. ของวันที่ 6 มิถุนายน 2567

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายส่วนงานบริการลูกค้าสัมพันธ์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) หมายเลขโทรศัพท์ 0-2686-6100 กด 9 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทจัดการได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นลงหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) ในวันที่ 17 พฤษภาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

กรรมการผู้จัดการ