



วันที่ 7 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
 2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 3. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
 4. ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 5. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรทเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรทเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
 6. ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
 7. ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
 8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
 9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 10. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท กับหน่วยทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (2) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินงานดังกล่าว (3) ความสมเหตุสมผลของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 11. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 12. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้



13. ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
14. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
15. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
16. หนังสือมอบฉันทะ
17. ข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทจัดการ เพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
18. แผนที่สถานที่ประชุม
19. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุน
20. คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม LPF”) เห็นสมควรให้มีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok) เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตามแผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนในเวลา 12.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นลงทุนประจำปี 2566

บริษัทจัดการได้นำส่งและเผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นลงทุนประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนพร้อมหนังสือฉบับนี้แล้ว

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นลงทุนรับทราบการนำส่งและเผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นลงทุนประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ของกองทุนรวม LPF ที่ผ่านมา

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 มีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป



วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART

2.1 ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม LPF”) มีความประสงค์จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ดีต้า พีวีเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AXTRART”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีเกณฑ์จำกัดการกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ดีต้า พีวีเจอร์ ซิตี และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763)”) รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 (“กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ”) (พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763) และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

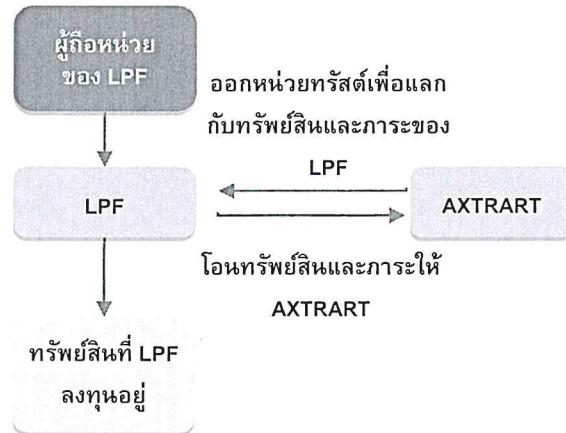
อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9



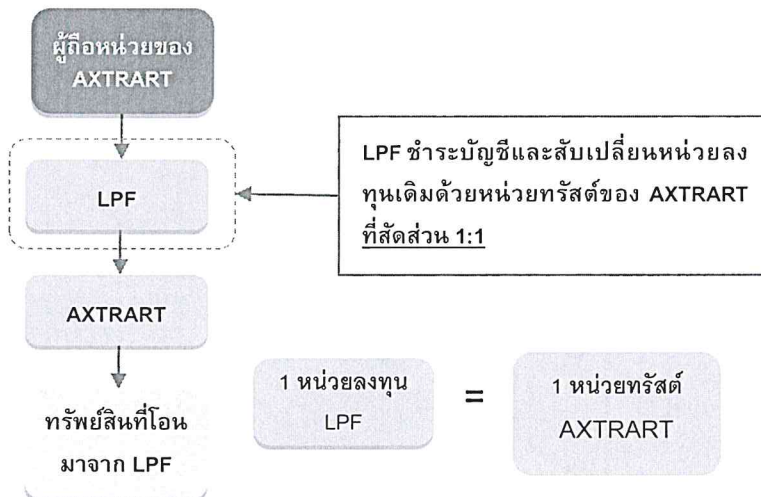
2.2 แผนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม ดังนี้
แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

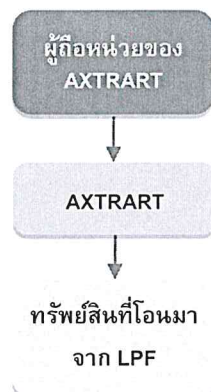
1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART



2. การชำระบัญชีกองทุนรวม LPF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ AXTRART เมื่อแปลงสภาพแล้วเสร็จ



ผู้ถือหน่วยของ AXTRART หมายถึง ผู้ถือหน่วยเดิมของ LPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ LPF กับหน่วยทรัสต์ของ AXTRART
หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น



2.2.1 การขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF และสำนักงาน ก.ล.ต.

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะกระทำได้โดยการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ รวมถึงเรื่องอื่นใดที่ประกาศ ทจ. 34/2559 รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัท แอ็กซ์ตราพีวีเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จ (“บริษัท” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART เพื่อการแปลงสภาพเพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม LPF (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

2.2.2 การก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART

กองทรัสต์ AXTRART จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่บริษัทจัดการ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART (“ทรัสต์”) ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AXTRART ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม LPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

2.2.3 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART

เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จ บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม LPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ AXTRART ทั้งหมด ซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ประกอบไปด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาในปัจจุบัน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นดังต่อไปนี้

- (1) โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่
 - 1) โครงการศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร
 - 2) โครงการกระบี่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 191 หมู่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
 - 3) โครงการประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 3 งาน 93.40 ตารางวา หรือ 23,973.60 ตารางเมตร
 - 4) โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
 - 5) โครงการทุ่งสง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์



- อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตารางเมตร
- 6) โครงการสิงห์บุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
 - 7) โครงการปรางบุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปรางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.40 ตารางเมตร
 - 8) โครงการมหาชัย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
 - 9) โครงการแม่สาย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
 - 10) โครงการระนอง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.20 ตารางเมตร
 - 11) โครงการภูเก็ท ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองจังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
 - 12) โครงการศาลายา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
 - 13) โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
 - 14) โครงการนวนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน ได้แก่
- 1) โครงการสมุย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทวีราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร
 - 2) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองจังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 30.9 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร
- (3) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่
- 1) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตร
 - 2) โครงการเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเตียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.60 ตารางเมตร



เมตร

- 3) โครงการลำลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร
 - 4) โครงการเสนา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร
 - 5) โครงการรังสิต-นครนายก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร
 - 6) โครงการบางปู ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร
- (4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่ โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART แล้วกองทุนรวม LPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยการเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ระหว่างกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ AXTRART และสัญญาต่าง ๆ และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART มีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ได้แก่ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม LPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม LPF การซื้อชื้อกองทุนรวม LPF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน
- (4) คดีพิพาทของกองทุนรวม LPF ทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่ดำเนินการแปลงสภาพ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่ง ณ วันที่ 21 มีนาคม 2567 มีอยู่ที่กองทุนรวม LPF ทั้งหมด 11 คดี ซึ่งคดีพิพาทดังกล่าวมีผลกระทบในด้านลบต่อกองทุนรวม LPF รวมไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม LPF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4



2.2.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุน AXTRART เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทุน AXTRART และ กองทุน AXTRART ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม LPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยน เมื่อกองทุนรวม LPF ได้รับหน่วยทรัสต์แล้ว จะเลิกกองทุนรวม เพื่อนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ซึ่งมีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม LPF

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จะได้รับ (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม LPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 2,337,282,928 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART ที่ผู้จัดการกองทุนจะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม LPF จะมีจำนวน 2,337,282,928 หน่วย โดยในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ

2.2.5 การเลิกกองทุนรวม LPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทุน AXTRART เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังการแปลงสภาพ) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) และ/หรือ อาจดำเนินการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนจากการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม LPF และชำระบัญชี โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนตามที่จะเสนอในวาระที่ 4

โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดและประกาศต่อไป) (ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิได้รับการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุน AXTRART หลังจากได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART จากผู้ชำระบัญชี แต่อาจไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นลงทุนที่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ) โดยผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทุนและผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

2.2.6 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทุนที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทุน AXTRART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8



2.3 ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF จะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 4 ในปี 2567 โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกรณีผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

2.4 ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพ

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายการเลิกกองทุนรวม LPF และการชำระบัญชีที่จะเรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้แนบรายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 มาเพื่อพิจารณา

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AXTRART เป็นหน่วยทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AXTRART เป็นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพ ทั้งนี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ซึ่งรวมถึงการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF และการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ



- สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

(ก) การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

บริษัทจัดการเล็งเห็นถึงประโยชน์และมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก จึงทำให้กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นการสร้างกรอบและข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการกั๊ยืมที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะช่วยลดข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม LPF เนื่องจากกองทรัสต์ AXTRART จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการขยายขนาดรายได้ของกองทรัสต์ และเพิ่มโอกาสในการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกั๊ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นในระยะยาว

(ข) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้กับกองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติในวาระนี้ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษารายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้



เงื่อนไขในการลงมติและการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ AXTRART, ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF, การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม, การชำระบัญชีของกองทุนรวมและวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงมติเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

3.1 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพทั้งหมดของกองทรัสต์ AXTRART เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	<p>ข้อ 40.5 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า "ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม" หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้</p> <p>(2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นลงมติไม่มารับเงิน</p>



	<p>นั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์</p> <p>(4) คดีพิพาทของกองทุนรวมทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด</p>
--	---

3.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF ที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF ให้เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>ข้อ 28.2 (11) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์</p>

3.3 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 35 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 35 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>ข้อ 35.7 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>

3.4 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพโดยการที่กองทุนรวม LPF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART (ที่กองทุนรวม LPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่



ผู้ถือหน่วยลงทุน LPF ทั้งนี้ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 36 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 36 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p> ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ</p>

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมตามที่เสนอทุกประการ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ



ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 2

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม LPF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม LPF นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

เงื่อนไขในการลงมติและการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้าเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีการเสนอวาระอื่นๆ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 เมื่อกองทุนรวม LPF ได้โอนทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ AXTRART แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม LPF โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม LPF ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม LPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (2) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่กองทุนรวม LPF ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย
 - (ก) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับ
 - (ข) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.



- (3) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม LPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (5) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ LPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (6) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม LPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของระยะเวลาในการดำเนินการแปลงสภาพเป็นไปตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) รายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

อนึ่ง ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 จะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตราไม่เกิน 2,550,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการชื้อออกกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายทางด้านการกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 เป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

เงื่อนไขในการลงมติและการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้าเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีกรเสนอวาระอื่นๆ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

วาระที่ 5 การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริหารจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART แทนบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการ ของกองทุนรวม LPF และภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 6 แล้วบริษัทจัดการจะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART โดยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ในการนี้ รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนการก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART โดยบริษัทฯ มีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การแปลงสภาพ



กองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART สามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 23 เมษายน 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 (Record Date)) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 19

เงื่อนไขในการลงมติและการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้าเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีผลเสนอวาระอื่น ๆ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ แทนธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF โดยข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

ในการนี้ รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น



- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็น ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของ กองทรัสต์รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จึงมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงานของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท จัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF แล้ว

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วย ลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการแต่งตั้งทรัสต์และกลุ่ม บุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 23 เมษายน 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 (Record Date)) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 19

เงื่อนไขในการลงมติและการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วย ลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตาม วาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้าเป็น อันยกเลิก และจะไม่มีการเสนอวาระอื่น ๆ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 7 เพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 มีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 7 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 นี้ จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การลง มติในวาระที่ 7 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังนั้น หากวาระที่ 7 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การไม่ได้รับอนุมัติดังกล่าวจะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 แต่อย่างใด

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม LPF ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่างกองทุนรวม LPF และเอก-ชัย (“สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน”) ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติ



อนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและเรื่องที่สืบเนื่องในวาระที่ 2 ถึง 6 ที่ผ่านมา กองทุนรวม LPF จะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันในแก่กองทรัสต์ AXTRART โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั้งหมดคงเดิม เว้นแต่ฐานของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เสนอขอแก้ไขในวาระที่ 7 นี้จะได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว กองทรัสต์ AXTRART สามารถที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยการเพิ่มทุน หรือโดยการกู้ยืมเงิน ใดๆ ก็ดี ฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ จึงเสนอให้แก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การแก้ไขนี้มีผลเมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)
<p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF</p>	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หารด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ AXTRART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14



ในการนี้ ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

จึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมอบหมายให้ ทริสตี และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัท แอ็กซ์อาร์ เอ็มพี จำกัด ในฐานะที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงวิธีการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักและโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AXTRART ที่อาจมีการใช้เงินกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุน นอกจากนี้ จะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ความเห็นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่จะเข้าเป็นทรัสต์

บริษัทจัดการที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART เห็นว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานการคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เสนอข้างต้นไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ในการนี้ ได้มีการแต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติในวาระนี้ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดศึกษารายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ



การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 23 เมษายน 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 19

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเวลา 12.00 น. ทั้งนี้ โปรดศึกษาแผนที่สถานที่ประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 และวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมในครั้งนี โปรดกรอรายละเอียด และลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 ทั้งนี้ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะ ให้ผู้แทนจากบริษัทจัดการเป็นผู้รับมอบฉันทะได้ โดยรายละเอียดของผู้รับมอบอำนาจจากบริษัทจัดการปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม บริษัทจัดการใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นหรือ ผู้รับมอบฉันทะโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท มายังที่อยู่ด้านล่างนี้ ภายในเวลา 17.30 น. ของวันที่ 23 พฤษภาคม 2567 หรือนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุมด้วย

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

ขอแสดงความนับถือ



(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

กรรมการผู้จัดการ

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม

กรุณาติดต่อไปยังส่วนงานบริการลูกค้าสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2686-6100 กด 9

