

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
โกรท

จัดทำโดย

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



23 พฤษภาคม 2567

สารบัญ

คำนิยาม 3

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (DISCLAIMERS)..... 6

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ..... 8

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 19

1.1. ลักษณะของรายการ..... 19

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ..... 34

1.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์..... 35

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว 46

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท..... 56

1.6. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ 57

1.7. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT 69

1.8. แผนการแปลงสภาพ (CONVERSION TIMELINE) 71

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท .. 74

1.10. รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์..... 75

1.11. ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวม..... 78

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม CPTGF..... 80

3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ 81

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ 81

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (SWAP RATIO) 82

3.3. ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม..... 82

3.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ 83

3.5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นลงทุน..... 92

3.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ..... 103

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 105

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	: กองทุนรวม หรือ CPTGF หรือ กองทุนรวม CPTGF
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์	: กองทรัสต์ หรือ CPTREIT หรือ กองทรัสต์ CPTREIT
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: ผู้จัดการกองทุนรวม หรือ บริษัทจัดการ หรือ KTAM หรือ ทรัสต์
บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)	: CPL หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด	: CPLRG หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	: ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ ธนาคารกรุงศรี
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA หรือ DM
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด	: ที่ปรึกษากฎหมาย หรือ สำนักงานกฎหมาย หรือ CA
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ หรือ SIMS
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด	: KPMG
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	: TSD
การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ	: การเข้าทำรายการฯ หรือ การแปลงสภาพ หรือ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
สิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	: การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ
การปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	: การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ และการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ	: รวมเรียกว่า "สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ"
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวม CPTGF ทั้งหมดที่กองทุนรวม CPTGF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม CPTGF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น	: ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF

คำเต็ม	คำนิยาม
(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การซื้อซื้อกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์	
วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ทรัสต์ CPTREIT ซึ่งคาดว่าจะครบประมาณช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 แต่อาจมีการปรับเปลี่ยนเป็นระยะเวลาอื่นใดตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ	: วันโอนทรัพย์สินและภาระ
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ CPTREIT	: อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	: ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ
ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นคู่สัญญา	: ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่
แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม	: แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศที่ทจ. 34/2559
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)	: ประกาศที่ทจ. 49/2555
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)	: ประกาศที่สน. 25/2552
ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม	: ประกาศที่กน. 11/2552
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	: DCF
ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)	: WACC
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน	: IRR
เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน	: DPU
อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี	: MLR

IMAPDM140/2024

วันที่ 23 พฤษภาคม 2567

เรื่อง: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

เรียน: ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

เอกสารแนบ:

1) ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

อ้างอิง:

- 1) แจ้งกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) เผยแพร่โดยกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- 2) สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว เผยแพร่โดยกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- 3) แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) เผยแพร่โดยกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- 4) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ เผยแพร่โดยกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม CPTGF
- 6) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของกองทุนรวม CPTGF
- 7) สรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- 8) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมของกองทุนรวม CPTGF จัดทำโดย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด ลงวันที่ 30 เมษายน 2567
- 9) ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ จัดทำโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด
- 10) เอกสารและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “DM”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากกองทุนรวม CPTGF และข้อมูลที่กองทุนรวม CPTGF ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”) (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม CPTGF
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“การเข้าทำรายการฯ” หรือ “การแปลงสภาพ”) ในครั้งนี้
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าสัญญาทางธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระดำเนินงานของกองทุนรวมที่ทำกับคู่สัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ มีความถูกต้องทางกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผูกพันตามสัญญา และไม่มีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ยกเลิก เพิกถอน หรือบิดเบือนใดๆ ทั้งนี้ หากข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
5. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างที่เกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยผลของสงครามทำให้ระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ในอนาคต
6. รายงานฉบับนี้มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม CPTGF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่อย่างใด
7. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทุนรวม CPTGF รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทุนรวม และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/

หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อการเข้าทำรายการฯ เท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

8. การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับกองทุนรวมทั้งหมดทุกสัญญา พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เพียงแต่ตรวจสอบสัญญาเช่าเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าข้างต้นทั้งหมด เช่น สรุปลัทธิราคาเช่าและค่าบริการระยะเวลาเช่า เป็นต้น และ ได้รับสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในอนาคต และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่สามารถใช้อ้างอิงในการทำสมมติฐานทางการเงินได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินจากการอ้างอิงสมมติฐานและข้อมูลทางการเงินดังกล่าวได้ที่ได้รับจากกองทุนรวมเป็นหลัก ดังนั้น หากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากกองทุนรวมมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้รับ จะส่งผลให้ผลตอบแทนที่วิเคราะห์โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหน่วยลงทุนต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษที่ไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทย ให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“CPTGF” หรือ “กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม CPTGF”) และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในอัตราร้อยละ 31.16¹ ได้เล็งเห็นถึง ประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“CPTREIT” หรือ “กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถ ดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุน เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตรากว่ากว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัด โครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้วจะมีโอกาส และวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม ข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ซึ่งหมายความ รวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออก ใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือ หน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่าน กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือ ผู้ถือ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ เฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (รวมเรียกว่า “สิทธิ ประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยกองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ซึ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแพลตตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ พอร์จูน กรุงเทพฯ โดย

¹ อ้างอิงตามข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567

รายละเอียดการจัดประชุมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

พร้อมกันนี้ บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF จึงจะเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป โดยจะจัดส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 17 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

นอกจากนี้ กองทุนรวม CPTGF ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “DM”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม CPTGF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษา

ทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในการแปลงสภาพ (“การเข้าทำรายการฯ”) ดังกล่าวข้างต้น

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ KTAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ของกองทุนรวม CPTGF ได้มีการแจ้งกำหนดวันประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 ไปแล้วนั้น สามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์
2. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ
3. การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
4. การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแพลตตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ ฟอรั่ม กรุงเทพฯ โดยรายละเอียดการจัดประชุมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

พร้อมกันนี้ บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF จึงจะเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป โดยจะจัดส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567

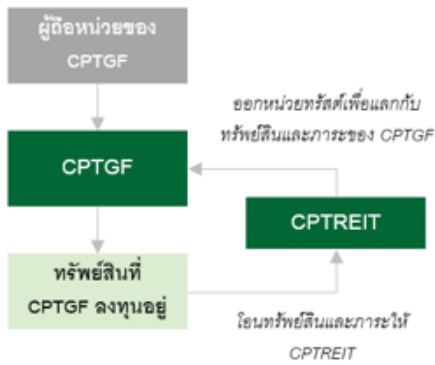
ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 17 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

นอกจากนี้ กองทุนรวม CPTGF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม CPTGF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในการแปลงสภาพ (“การเข้าทำรายการฯ”) ดังกล่าวข้างต้น

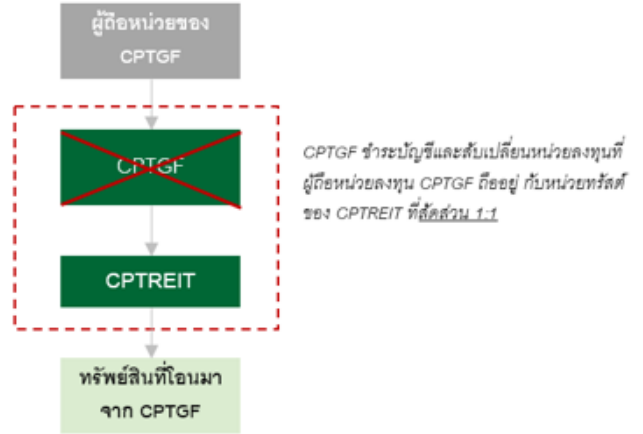
เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าใจลักษณะการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว สามารถสรุปแผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพได้ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

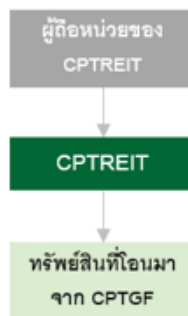
1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่
กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ CPTREIT



2. การชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ CPTREIT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น

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

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การซื้อชื่อกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ เช่น หนี้สินของกองทุนรวม CPTGF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม CPTGF ยังไม่ได้ชำระ หรือมีแผนที่จะชำระก่อนถึงกำหนดชำระ อาทิ หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายรวมถึง เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ที่บริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหุ้นรายละคนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF ได้แก่

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

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เช่าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) 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) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เช่าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) 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) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เช่าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

โดยมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายละคน

ภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPTGF ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 และสรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

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

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

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวม CPTGF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุข้างต้น
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม CPTGF จะมีจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชี

ตามที่กองทุนรวม CPTGF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม CPTGF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- 1) เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- 4) มีแนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น
- 5) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ
- 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน
- 3) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

- 3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- 4) ความเสี่ยงในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมซึ่งไม่สามารถโอนใบอนุญาตได้
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- 6) ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 2 กรณีต่างๆ ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม CPTGF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/4/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ ^{3/}	12.52 – 13.68	15.05 – 16.74
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ ^{5/}	11.99 – 13.71	14.60 – 16.86

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการถดถอย DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (อันหนึ่งผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))
- 2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 5.37 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น
- 4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value
- 5/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 และ 93.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะจ่ายเงินปันผลในอัตราที่ร้อยละ 93.00 ในกรณีที่แปลงสภาพเสร็จสิ้น เพื่อชดเชยผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อ

กว่าร้อยละ 93.00 อาจจะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในส่วนของเงินทุน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรได้มากขึ้น

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 125.61 ล้านบาท โดยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ครั้นนี้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ในอนาคตของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะของรายการ

1) การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ตามวิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ CPTREIT เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ โดยกองทุนรวม CPTGF จะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

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

การก่อตั้งกองทรัสต์ CPTREIT

กองทรัสต์ CPTREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อ CPLRG ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมและชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งคาดว่าจะเป็นเวลาช่วงไตรมาสที่ 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 ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การซื้อซื้อกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ เช่น หนี้สินของกองทุนรวม CPTGF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม CPTGF ยังไม่ได้ชำระ หรือมีแผนที่จะชำระก่อนถึงกำหนดชำระ อาทิ หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายรวมถึง เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ที่บริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

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 เช่าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บน

สมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

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

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ไม่รวมถึงอาคารชั้น 10 อาคารชั้น 29 และพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ) งานระบบที่จำเป็นต้องการใช้ประโยชน์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

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

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 (วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า) และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

โดยมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPTGF ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 และสรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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

ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น กองทุนรวม CPTGF จะเข้าทำสัญญาเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งรวมถึงสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ ระหว่างกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม

สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เป็นคู่สัญญา ระหว่างกองทุนรวม CPTGF กองทรัสต์ CPTREIT และคู่สัญญาเดิม ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ในการนี้ ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ กองทรัสต์ CPTREIT จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวม CPTGF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุข้างต้น
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ **อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม CPTGF จะมีจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชี

การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

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

การเลิกกองทุนรวม CPTGF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการอาจดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF (ถ้ามี) ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ การเลิกกองทุนรวม CPTGF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่จะนำเสนอใน**วาระที่ 3** โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้

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

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ จะไม่มีกรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แต่อย่างใด

การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ระยะเวลาการดำเนินงานตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการได้สรุปผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

บริษัทจัดการได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้แนบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 มาเพื่อพิจารณา

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่ได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าวให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 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 การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมา โดยค้ำประกันถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(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 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF มีมติอนุมัติในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในการประชุมครั้งนี้แล้ว บริษัทจัดการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติดังกล่าวสามารถดำเนินการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่ได้รับมติอนุมัติได้จนกว่าจะเสร็จสิ้นทุกประการ

2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอไปในวาระที่ 1

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 39.3 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
	<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) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทอนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อคืนของกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>...</p> <p>(11) อื่น ๆ</p> <p>...</p> <p>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>...</p> <p>(11) อื่น ๆ</p> <p>...</p> <p>(11.4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>

การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 34.6 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม กรณีการเลิกกองทุนรวมเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ... -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ... สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ในเรื่องดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแก้ไขข้อมูลผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวต่อไป

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ เเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม 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

3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

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

(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม CPTGF โดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม CPTGF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม 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 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1.1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ

(1.2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)

- (4.1) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
- (4.1.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ CPTREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPTGF (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี)
- (4.1.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายุัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
- (4.1.3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่าย หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ 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 ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ค่าใช้จ่ายในการซื้อซื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 เป็นผู้ชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้ง CPLRG เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งได้แก่ CPLRG มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105567087275
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	26 เมษายน 2567
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> นายวรวิทย์ เจริญนากุล นายเกียรติ ศตะสุข นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายวรวิทย์ เจริญนากุล และ นายเกียรติ ศตะสุข ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของ CPLRG ณ วันที่ 9 เมษายน 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	999,998	99.998
2.	นายวรวิทย์ เจริญนากุล	1	0.001
3.	นายเกียรติ ศตะสุข	1	0.001
รวม		1,000,000	100.00

ที่มา : กองทุนรวม

5) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

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

ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งได้แก่ KTAM มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บมจ. ธนาคารกรุงไทย (ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> นางชวินดา หาญรัตนกุล นายสุรพล โอภาสเสถียร นายอนามัย ดำเนตร นายธีรลักษณ์ แสงสนิท

5. นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন

6. นายธีรวิภา สุขมาวงศ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นางชวินดา หาญรัตนกุล นายธีรศักดิ์ แสงสนิท นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন
กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986	99.99993
2.	นางสาวกิตติพร สีนุประภา	1	0.000005
3.	นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.000005
4.	นายกันตภณ บุญจประการ	1	0.000005
5.	นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.000005
6.	นายศุภสิทธิ์ จาวโกนนท์	1	0.000005
7.	นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.000005
8.	นายสุรธีร์ ชุ่มมนัส	1	0.000005
9.	นางญานิน ดันติพิมลพันธ์	1	0.000005
10.	นางสาวจกมล ทองมีประเสริฐ	1	0.000005
11.	นางสาวอรรณิกา หนูนาง	1	0.000005
12.	นางสาวปุนวดี รัตนไชยยันต์	1	0.000005
13.	นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.000005
14.	นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.000005
15.	นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.000005
รวม		20,000,000	100.00

ที่มา : กองทุนรวม

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแพลตตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ ฟอรั่ม กรุงเทพมหานคร โดย

รายละเอียดการจัดประชุมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีวาระการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไปก่อนหน้านี้ไม่ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

พร้อมกันนี้ บริษัทจัดการขอแจ้งให้ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF จึงจะเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป โดยจะจัดส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 17 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของ CPTGF และ CPL ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในอัตราร้อยละ 31.16² ได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็น CPTREIT เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยกองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ซึ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 17 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิใน

² อ้างอิงตามข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567

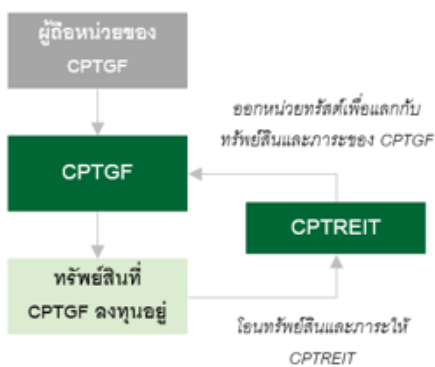
การเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

แผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

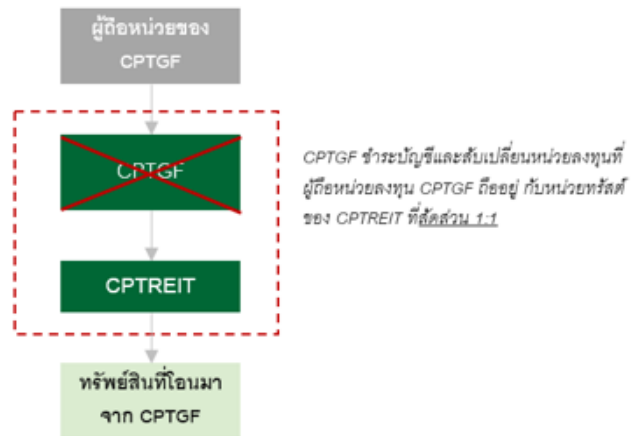
บริษัทจัดการขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

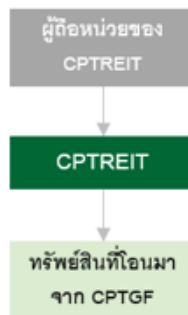
1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ กองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ CPTREIT



2. การชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ CPTREIT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น

1.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกในการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ CPTREIT เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์

	<p>เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund: CPTGF) (“กองทุนรวม CPTGF”) โดกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ถือสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม CPTGF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ (“หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่”)</p> <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ • การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
<p>นโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ (สัญญาสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ถือสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้นำเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายและค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินลงทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 4. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

	<ol style="list-style-type: none"> 5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลงทุน 10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ 11. สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
<p>การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</p>	<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ (2) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. (3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สิน

	<p>รวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)</p> <p>(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ หรือเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากกรณีสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน</p> <p>(9) กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(10) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องมีส่วนของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</p> <p>(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>
--	---

	<p>(ก) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม</p> <p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</p>	<p>กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การจำกัดประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจใดในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าและ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
<p>การกักเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์จะกักเงินได้แต่เฉพาะการกักเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) และ/หรือ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าสิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดังกล่าว (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

	<p>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ภาวะผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(9) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์</p> <p>(10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ และจะกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (3) และ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือนุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือเข้าทำสัญญากู้ยืมหรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถือก่อนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>(2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วน ได้แก่ (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p> <p>(3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>(2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>การก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการก่อภาวะผูกพันต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่</p>	<p>1. ด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>

<p>เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p> <p>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น</p>

	<p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศ ทจ. 20/2561”) และประกาศที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศ ทจ. 20/2561 ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์ (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ฉ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลพื้นฐานที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) (ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) (ฌ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ญ) การเลิกกองทรัสต์ (ฎ) การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้ชำระสังฆาทริศกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	<p>(ฎ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ ในกรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ หรือ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือ สมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>4. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>6. เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ • การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ • การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด • การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ • การเลิกกองทรัสต์
<p>การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พระราชบัญญัติทรัสต์ 3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

การเลิกกองทรัสต์	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ 7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
-------------------------	--

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
8.	การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ บริษัทจัดการอาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้บังคับของกฎหมายและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับอยู่ ณ เวลานั้น	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
14.	นโยบายการลงทุน	บริษัทจัดการนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยเป็น	กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		<p>กลุ่มอาคารสำนักงานจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) รวมถึงส่วนควบของที่ดินและอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ของเครื่องมืออุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</p> <p>(2) โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร้จูนทาวน์) กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร้จูนทาวน์) บางส่วน (ไม่รวมชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ พอร้จูน กรุงเทพฯ) และงานระบบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 4 ธันวาคม 2556 ถึง วันที่ 3 ธันวาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ของเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร้จูนทาวน์)</p> <p>(3) โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) รวมถึงส่วนควบของที่ดินและอาคาร และงานระบบที่จำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่ 4 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ของเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</p>	<p>การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น</p>
15.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวมดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้แก่ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร้จูนทาวน์) และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยนำพื้นที่เช่าภายในอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็น</p>	<p>กองทรัสต์จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร้จูนทาวน์) และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยนำพื้นที่ในอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า เพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		ผู้มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	รวมถึงการดำเนินการหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่จะมีการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม</p> <p>(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม*</p> <p>(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำเงินถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการต้องค้ำเงินถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</p> <p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p> <p>*หมายเหตุ: กองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามข้อ (1) (ค) ข้างต้นได้ เนื่องจาก ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กน. 7/2561 เรื่อง เรื่องหลักเกณฑ์</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) และ/หรือ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น</p> <p>(2) บริหารจัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าสิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>(4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(8) ปรับโครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์</p> <p>(9) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์</p> <p>(10) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ และจะกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (3)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		<p>เงื่อนไข และวิธีการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวม วางหลักว่า ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามข้อ (1) (ค) ข้างต้น บริษัทจัดการต้องระบุงการกู้ยืมเงินในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 เว้นแต่เป็นการระบุไว้หลังเวลาดังกล่าว ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่บริษัทจัดการได้ระบุงการกู้ยืมเงินไว้แล้วตั้งแต่วันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมหรือวันยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งได้ยื่นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 และต่อมาสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติหรือให้ความเห็นชอบตามคำขอนั้น และบริษัทจัดการต้องทำสัญญากู้ยืมเงิน รับมอบเงินที่กู้ยืมทั้งหมดและนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย ให้เป็นไปตามระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่ระยะเวลาใดจะยาวกว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 2. ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือวันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม แล้วแต่กรณี 	<p>และ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะกระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) 3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม 3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none"> 4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
			<p>35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการก่อภาระผูกพันต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
17.	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์</p>	<p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นรายละทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		<p>การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต.และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>	<p>(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)</p> <p>(5.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
			<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับ ไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>(6) สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
18.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
18.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(1)	ค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ กำหนด
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำนำ หน่วย ลง ทุน หรือ หน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
(6)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด
18.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม หรือกองทรัสต์			
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการ / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี	1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 18 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) • ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว • ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว 3. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน “รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบกiosk เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้จากภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา	1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน “รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบกiosk เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้จากภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		<p>2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน “ระบบสาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา</p> <p>3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน “มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน “กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน</p> <p>5. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ก. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะ 	<p>2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน “ระบบสาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา</p> <p>3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน “มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน “กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน</p> <p>5. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ก. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
		<p>เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว <p>6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ</p>	<p>เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว <p>6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ</p>
(5)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(6)	ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(7)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	<p>ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 20,000,000 บาท</p> <p>ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :</p> <ul style="list-style-type: none"> เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อครั้ง <p>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้พนักงานทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน : ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปี บัญชี</p>	ตามที่จ่ายจริง
(8)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการได้มาจำหน่ายไปซึ่ง	เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวม	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
	ทรัพย์สิน การบริหารจัดการ การดำเนินงาน การเลิกกอง การชำระบัญชี	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน	

ที่มา: CPTGF

หมายเหตุ: กองทรัสต์อาจมีรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากข้อ 18. ตามตารางข้างต้นนี้ รวมทั้งเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในข้อ 18. ตามตารางข้างต้นนี้ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ได้แสดงในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ต่อไป

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

1.5.1. ข้อมูลของกองทุนรวม CPTGF ที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	: C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	: CPTGF
ประเภทโครงการ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินรวม ^{1/}	: 9,904,763,521.04 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ^{1/}	: 9,507,457,892.07 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ^{1/}	: 9.8319 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	: 967,000,000 หน่วย

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจากงบการเงินไตรมาสที่ 1/2567 ของกองทุนรวม CPTGF

1.5.2. ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF

ทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF ได้แก่

(1) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทรัพย์สินติดตึตรงตราง และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

(2) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ไม่รวมถึงอาคารชั้น 10 อาคารชั้น 29 และพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ) งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทรัพย์สินติดตึตรงตราง และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

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

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ภาวะของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTGF จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม 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 มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1.5.3. **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPTGF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินของกองทุนรวม		มูลค่า ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
1.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	31 มีนาคม 2567	3,823,000,000
2.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอรังจันทน์)	31 มีนาคม 2567	4,331,000,000
3.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	31 มีนาคม 2567	614,000,000
รวม			8,768,000,000

1.6. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตกลง หรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

1.6.1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าว

1.6.1.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม CPTGF

1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

CPL ในฐานะผู้ให้เช่า ให้กองทุนรวม CPTGF ในฐานะผู้เช่า เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร แยกในแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารแต่ละฉบับจะมีข้อตกลงเหมือนกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นการเฉพาะสำหรับโครงการนั้น ๆ

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) ● บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”)
<p>ทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินที่ซื้อ (แยกสัญญาเช่าละหนึ่งอาคาร)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบ สาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ - ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 และชั้น 29) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน ศูนย์การค้า และที่จอดรถ จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบ สาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ - ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และส่วนควบ และงานระบบ สาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ 2. ทรัพย์สินที่ซื้อประกอบด้วยเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใด ๆ
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (กล่าวคือ วันที่ 4 ธันวาคม 2556 ถึง 3 ธันวาคม 2586²⁾)</p>
<p>การต่ออายุการเช่า</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>ค่าตอบแทน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าตลอดอายุการเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 9,106,750,000 บาท (เก้าพันหนึ่งร้อยหกล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อ ในราคาไม่เกิน 479,300,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าหมื่นสามแสนบาท) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า 3. คู่สัญญาตกลงค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการเป็นจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท) ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ใน

	<p>การเช่า โดยกองทุนรวมต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>ภายในระยะเวลาการเช่า ให้อาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบที่มีกรก่อสร้างขึ้นใหม่ บนหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>3. ผู้เช่ามีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>4. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ผู้เช่าอนุญาตให้ผู้ให้เช่าใช้พื้นที่อาคาร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์จูน¹ และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า รวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว¹ ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่า ได้ตามปกติของการทำธุรกิจของผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนจากผู้ให้เช่า</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือกอสืบทอดอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า</p> <p>4. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>5. ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือ มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญา</p> <p>6. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ผู้เช่า และผู้ให้เช่า (ในฐานะเจ้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว¹) ตกลงว่ากองทุนรวมจะไม่คิดค่าใช้จ่ายกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลใด ๆ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว¹ ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว¹ จอดรถยนต์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เว้นแต่จะเกินกว่าจำนวนที่ตกลงกันไว้ในแต่ละเดือนซึ่งทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว¹ จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายที่จอดรถให้แก่ทางกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าบริการส่วนกลางสำหรับการใช้ไฟฟ้า</p>

	<p>และน้ำประปารวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารให้กับผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคารและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามปริมาณการใช้งานจริงในราคาต้นทุน (ตามยอดค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเป็นผู้ชำระให้กับหน่วยงานราชการรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร</p> <p>8. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าแล้ว และเมื่อกองทุนรวมได้ชำระค่าตอบแทน ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว กองทุนรวมตกลงรับโอน และผู้ให้เช่าตกลง และจะดำเนินการให้บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS และให้กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS แทนผู้ให้เช่าโดยเร็วภายหลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้</p>
<p>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า</p>	<p>1. ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น และผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>2. ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่ กรณีดังต่อไปนี้เป็นอย่างใดอย่างหนึ่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายย่อย และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของผู้เช่า (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
<p>การประกันภัย</p>	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ในทรัพย์สินที่เช่าโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน ง. ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ <p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่ากับบริษัทประกันภัยที่ผู้เช่าจะกำหนด โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน <p>4. ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตาม</p>

	<p>แบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายใน ระยะเวลาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>5. ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้ แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่มีข้อว่า ฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไม่ครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น</p>
--	---

<p>หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี รียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง 2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการเช่า <p>หากมีเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องในโครงสร้าง (Structural Repair) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง</p>
<p>ภาษีและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ 2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง 3. โดยตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีดังกล่าวเองทั้งสิ้น
<p>การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ</p>	<p>เพื่อเป็นคำตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย “ซี.พี.ทาวเวอร์” และ “C.P. TOWER” เพื่อดำเนินกิจการของกองทุนรวม รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อไม่ให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการอายุการเช่าออกไป 4. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1 และข้อ 2 และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30

	<p>วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>2. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 3 และข้อ 4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>3. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ตามที่ได้รับ การบำรุงรักษาโดยผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<p>1/ ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ “โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพ ฟอรัจูน” หรือ “โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว” ใช้ชื่อว่า “โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจูน กรุงเทพฯ”</p> <p>2/ คู่สัญญาได้จดทะเบียนสัญญาดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้</p> <p><u>อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</u> (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร)</p> <ul style="list-style-type: none"> หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 <p><u>อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอรัจูนทาวน์)</u> (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง)</p> <ul style="list-style-type: none"> หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36 ข.) (โฉนดที่ดินเลขที่ 13243) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 9 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556 <p><u>อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</u> (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง)</p> <ul style="list-style-type: none"> หนังสือสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี (ท.ด. 36) (โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2556

2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)
------------------------	--

<p>หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา “โครงการ” หมายถึง อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมเช่า ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร</p> <p>“อสังหาริมทรัพย์” หมายถึง โครงการ และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าในโครงการ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สิทธิตามสัญญาบริการสาธารณูปโภค สิทธิในเงินประกันการเช่า เป็นต้นรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงการตามที่กองทุนรวมจะตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ ดำเนินการจัดการบริหาร ตามรายละเอียดที่กองทุนรวมจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กำหนดนโยบายการบริหารโครงการ 2. กำหนดแผนธุรกิจโครงการ 3. แนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน 4. ประเมินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและรายงานผลตอบแทนเสนอกองทุนรวม 5. ให้คำปรึกษากองทุนรวมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน 6. วิเคราะห์และให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อหาช่องทางการลงทุนเพิ่มเติม 7. ปฏิบัติตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติโดยกองทุนรวม 8. ดูแลรักษาทรัพย์สิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ 9. จัดหาประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม 10. ดูแลการให้บริการแก่ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ในโครงการ 11. จัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทุนรวม
<p>ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย</p>	<p>กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน <p>“รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายเดือน <p>“ค่าสาธารณูปโภค รายเดือน” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน

	<p>“มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน “กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระรายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน</p> <p>5. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ จำนวนจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>(1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว <p>(2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว <p>6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (major renovation cost) ในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำเป็นประจำ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำเป็นประจำ</p> <p>ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราในข้อ 1. – 6. ข้างต้น จะชำระเป็นรายเดือน โดย อัตราของค่าตอบแทนดังกล่าว ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่ายด้วย</p> <p>โดยในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบรอบเดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง โดยให้หนึ่งเดือนมี 30 วัน</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีกเป็น 2 คราว คราวละ 10 ปี เว้น</p>

	<p>แต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา และได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจะไม่ต่ออายุสัญญา</p> <p>อนึ่ง เมื่อมีการต่อสัญญา ให้เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาระดับนี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยจะต้องพิจารณาถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราค่าตอบแทนของผู้ให้บริการรายอื่นที่มีกำหนดโดยทั่วไป</p>
<p>ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ภายใต้บังคับของข้อ 2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทุนรวมว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ก. สองฝั่งถนนสีลม ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งสองฝั่ง ข. สองฝั่งถนนรัชดาภิเษก ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทั้งสองฝั่ง ค. สองฝั่งถนนพญาไท ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งสองฝั่ง <p>ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการข้างต้น หมายความว่า การบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้น ๆ</p> <p>“การบริหารงานทั่วไป” หมายความว่า การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร</p> <p>“ระบบงานวิศวกรรม” หมายความว่า ระบบงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมงานระบบอาคาร ได้แก่ ไฟฟ้า-สื่อสาร-ระบบหมุนเวียนและปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล วิศวกรรมความปลอดภัย ชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม วิศวกรรมพลังงาน</p> <p>“อาคารสำนักงาน” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือ ให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไปประเภทเดียวกับโครงการ หรือประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอนาคต</p> <p>2. กองทุนรวมอนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ (“อสังหาริมทรัพย์เดิม”) ต่อไป ภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่โครงการมีพื้นที่เช่าใด ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลดังกล่าวแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการแต่เลือกเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์</p>

	<p>ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้อย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเนื่องจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ง) หากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีใด ๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนกำไรสุทธิตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของโครงการที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติ (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจหรือโดยทุจริต (ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความเสียหายขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) บริษัทจัดการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทจัดการต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) บริษัทจัดการไม่บริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือโครงการอย่างมีนัยสำคัญ 3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนตัวเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งและคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจาก
--	---

	วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร (จ) กองทุนรวมได้จำหน่ายสิทธิการเช่าในโครงการ
--	---

1.6.1.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF

กองทุนรวม CPTGF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินและให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่าที่รายย่อย ซึ่งจำนวนของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่กองทุนรวม CPTGF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ เดือน พฤษภาคม 2567 มีจำนวนรวมประมาณ 800 ราย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้เช่ารายย่อยที่หลากหลาย อาทิ (1) กลุ่มเครือข่ายซี.พี. (2) กลุ่มเครือข่าย และ (3) บุคคลอื่น ๆ ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทการเช่าพื้นที่และการให้สิทธิใช้พื้นที่ออกเป็นประเภทหลัก ๆ โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

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

1.6.1.3. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

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

1.6.2. สรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี

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

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

กองทุนรวม CPTGF จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ข้อพิพาททางกฎหมายดังกล่าวข้างต้นให้แก่กองทรัสต์ CPREIT และกองทรัสต์ CPREIT จะร้องขอต่อศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อเข้าเป็นคู่ความ และ/หรือ เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนที่กองทุนรวม CPTGF เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในกระบวนการต่าง ๆ พร้อมทั้งเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวต่อไป

อย่างไรก็ดี สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดีดังกล่าว นั้น เป็นดุลยพินิจของศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ในการอนุญาตให้กองทรัสต์ CPREIT

เข้าเป็นคู่ความ และ/หรือ เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาแทนที่กองทุนรวม CPTGF ซึ่งหากศาลไม่อนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้ดำเนินการกระบวนการต่าง ๆ ต่อไป

ทั้งนี้ ข้อพิพาททางกฎหมายดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญอันอาจส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของกองทรัสต์ CP TREIT ในอนาคต หรือเป็นข้อพิพาทที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานที่มีการเปิดเผยต่อผู้ลงทุนผ่านรายงานของกองทุนรวม CPTGF ระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นในทำนองเดียวกัน

1.6.3. สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CP TREIT

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม CPTGF กล่าวคือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF และการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ CP TREIT เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ในปัจจุบัน บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF และการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ CP TREIT

1.7. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CP TREIT

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะมีผลกระทบด้านภาวะภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1.7.1. ภาษี

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหุ้นลงทุนกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหุ้นทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหุ้นลงทุน และกองทรัสต์มีภาวะภาษีต่างจากกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. ภาวะภาษีของกองทุนรวม และกองทรัสต์

ภาวะภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก)*	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ:

เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตั๋วเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มิได้มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิด ไม่ว่าจะไม่มีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

ข. ภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนและการถือหน่วยทรัสต์

- **ภาระภาษีจากเงินปันผล / ประโยชน์ตอบแทน (ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนมีนาคม 2567)**

มีความเหมือนและแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และภาระภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ • ผู้มีได้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

- **ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain) (ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนมีนาคม 2567)**

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 • บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	

1.7.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPTGF หรือกองทุนทรัสต์ CPTREIT

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF อาจได้รับผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ CPTREIT และความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPTGF และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์ CPTREIT รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวม CPTGF และกองทุนทรัสต์ CPTREIT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนั้น โปรดพิจารณารายละเอียดค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุน CPTGF ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

1.8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งคาดว่าสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดที่ขยายออกไปตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนด และภายหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยขึ้นขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้ (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมถึงภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF)¹

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนประมาณเดือนมิถุนายน 2567
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขอ SP)	ล่วงหน้า ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ชั้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ CPTGF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อย่างน้อย 14 วันโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 ²	
6)	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศและ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 ²	
7)	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. ตกลงให้ขยายระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง	
8)	บริษัทจัดการดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	-	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ²
9)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	
10)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์	
11)	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	โดยไม่ชักช้า	
12)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-	

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
13)	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	
14)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชี ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
15)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

หมายเหตุ

/1.เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

/2.การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) โดยได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นจะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่ได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

การแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ ¹
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ	19,450,000 บาท
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมและจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF	747,500 บาท
3. ค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม CPTGF	2,550,000 บาท
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
3. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อหนึ่งนิติกรรม ³
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000 บาท ⁴
2. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่เสนอขาย ⁵
3. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ⁶

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อออกกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายตรงจ่าย (out of pocket) และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

² ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

³ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

⁴ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กม. 31/2565 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

⁵ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สป. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

⁶ ตามหนังสือเวียนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ สผล (ว). 001/2566 เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

1.10. **รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์**

1.10.1. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ”)**

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

ผู้โอน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) (“กองทุนรวม”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)
การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม	<p>1. ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 เงินสดทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ เว้นแต่ (1) เงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (เฉพาะหนี้ที่ไม่ได้โอนให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้) (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินต้นจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงิน ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่กองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมส่งจ่ายเงินปันผล และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อชื่อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์</p> <p>1.2 สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร งานระบบและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ของกองทุนรวม รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามรายละเอียดปรากฏในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา และสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องกับข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท การใช้สิทธิทางศาล หรือคดีความต่าง ๆ ทั้งนี้ เว้นแต่หนี้สินของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)</p> <p>2. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ</p>
การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม	เพื่อเป็นการตอบแทนกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 967,000,000 หน่วยทรัสต์
การดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่	<p>1. การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินสดทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่ เงินที่ระบุไว้ในข้อ 1. 1.1 (1) ถึง (3) ภายใต้

<p>กองทุนรวม</p>	<p>หัวข้อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ข้างต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมตกลงโอนสิทธิการเช่าในงานระบบและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ • กองทุนรวมตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ • กองทุนรวมจะส่งมอบสำเนา และ/หรือ ต้นฉบับ ของเอกสารสิทธิ โบราณวัตถุ และเอกสารต่าง ๆ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งความเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า และ/หรือ เจ้าของในทรัพย์สินของกองทุนรวมซึ่งจะได้โอนไปยังกองทรัสต์ รวมทั้งสำเนา และ/หรือ ต้นฉบับ ของใบอนุญาต และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจที่ดินและอาคารของกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญาฉบับนี้ • กองทุนรวมตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนทรัพย์สินและภาระ <p>2. <u>การโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวม ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา (เว้นแต่หนี้สินของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้) ให้แก่กองทรัสต์ พร้อมกันนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ลูกหนี้แห่งสิทธิ และ/หรือ เจ้าหนี้แห่งสิทธิเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว หรือบอกกล่าวให้ทราบถึงการโอนไปยังหรือขอความยินยอมในการโอนดังกล่าวจาก ลูกหนี้แห่งสิทธิ และ/หรือ เจ้าหนี้แห่งสิทธิ ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ เว้นแต่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมกับผู้เช่ารายย่อยตามรายละเอียดในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น • กองทุนรวมจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญาฉบับนี้ • หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ และ/หรือ หนี้สินที่กองทุนรวมมีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือ หนี้อื่นตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ <p>3. <u>การออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อกองทุนรวมได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขั้นตอนและอัตราสับเปลี่ยนที่ระบุไว้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งได้รับอนุญาตจาก
-------------------------	--

	<p>สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ ทจ. 34/2559”)</p> <ul style="list-style-type: none"> หลังจากการดำเนินการสืบเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และต่อเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ ทจ. 34/2559 และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้อาณัติที่กองทุนรวมมีอยู่ในปัจจุบัน (หากมี) ที่จำเป็นในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ และ/หรือ การได้รับความเห็นชอบใด ๆ และ/หรือ การดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์

ที่มา: CPTGF

1.10.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เป็นคู่สัญญา (“ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่”)

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

<p>ผู้โอน</p>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“กองทุนรวม”)</p>
<p>ผู้รับโอน</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”)</p>
<p>คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>คู่สัญญากับกองทุนรวมภายใต้อาณัติที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ตามที่ระบุในรายการสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์</p>
<p>สัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”) กับ กองทุนรวม ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระหว่าง CPL กับ กองทุนรวม ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ระหว่าง CPL กับ กองทุนรวม ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง CPL กับ กองทุนรวม ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและ

	ภาวะ
การโอนสิทธิและหน้าที่	<p>ในวันที่กองทุนรวมและกองทรัสต์ตกลงกันให้เป็นวันโอนทรัพย์สินและภาวะทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ ระหว่าง กองทุนรวม กับ กองทรัสต์ เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“สัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมทั้งหมดตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ โดยมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ 2. ตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาวะ กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ แทนกองทุนรวม โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมทุกประการ และให้ถือว่าเอกสาร บุคคล ข้อความ หรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาวะ หมายถึงเอกสาร บุคคล ข้อความ หรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่มีสาระสำคัญในลักษณะเดียวกัน เว้นแต่คู่สัญญาจะกำหนดเป็นอย่างอื่น 3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมทั้งหมดภายใต้สัญญาที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวในข้อ 1. ให้แก่กองทรัสต์
เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา	<p>ให้สัญญาดังกล่าวนี้มีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาวะตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะดังกล่าว ให้สัญญาดังกล่าวมีผลสิ้นสุดลงไปพร้อมกัน</p>

ที่มา: CPTGF

1.11. ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวม

1.11.1. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

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

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

1.11.2. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF

กับ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้กับกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างไร

1.11.3. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

1.11.4. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

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

1.11.5. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

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

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม CPTGF

- โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 1-

3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของ CPTGF และ CPL ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในอัตราร้อยละ 31.16³ ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็น CPTREIT เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยกองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ซึ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

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

³ อ้างอิงตามข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567

และค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องเพลตตินั่ม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ พอร์จูน กรุงเทพฯ โดยรายละเอียดการจัดประชุมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จะส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยมีวาระการประชุมดังนี้

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่ ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ **อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม CPTGF จะมีจำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน ดังนั้น กระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Control Dilution Effect) ทั้งนี้ ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไปใน **ข้อ 4.6**

3.3. ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้สอบบัญชีซึ่งได้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด (“KPMG”) ให้จัดทำประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งสามารถสรุปผลกระทบของงบกำไรขาดทุนได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม (ก่อนแปลงสภาพ)	กองทรัสต์ (หลังแปลงสภาพ)
รายได้		
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการให้เช่าพื้นที่	1,277	1,277
รายได้ดอกเบี้ย	15	15
รายได้อื่น	2	2
รวมรายได้	1,294	1,294
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	412	412
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน / กองทรัสต์	13	19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	2	15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2	3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	113	113
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2	2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8	11
รวมค่าใช้จ่าย	552	574
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	742	720
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	90%	93%
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	967	967
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	668	669
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)¹	0.6906	0.6922

หมายเหตุ: /1 ซึ่งไม่รวมการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

3.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.4.1.1. เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวม CPTGF มีข้อจำกัดที่ไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อันเนื่องมาจากประกาศ ทน. 36/2562 ที่กำหนดให้การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เท่านั้น ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF จึงไม่สามารถขยายการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้และผลตอบแทนของกองทุนรวม CPTGF ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ CPTREIT ไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายได้มากขึ้น เช่น สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศได้ และยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า ทั้งนี้ ต้องเป็นธุรกิจที่ไม่ผิดต่อศีลธรรมและกฎหมาย

โดยกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งการลงทุนทางตรง และการลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถลงทุนทางตรงได้เพียงรูปแบบเดียว โดยการลงทุนทางตรง คือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนทางอ้อม คือ กองทรัสต์สามารถลงทุนผ่านบริษัทโดยสามารถเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของหุ้นทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า

หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต โดยกำหนดให้ต้องมีระบบที่สามารถควบคุมบริษัทนั้นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของกองทรัสต์ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยให้เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ ยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้สูงขึ้น ซึ่งน่าจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้และผลตอบแทนเพิ่มขึ้น และอาจช่วยดึงดูดนักลงทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศให้เข้ามาลงทุนมากขึ้น

3.4.1.2. เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน

กองทุนรวม CPTGF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน เนื่องจากประกาศ กน. 7/2561 ได้กำหนดให้ในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวม CPTGF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT แล้วจะทำให้กองทรัสต์ CPTREIT มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมได้สะดวกขึ้น สามารถบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงิน (Capital Structure) ให้สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นและมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้นกว่าเดิม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นยืมได้อัตราผลตอบแทนภายใน (Equity IRR) ได้ดีที่สุดได้ ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม (Return Optimization) อีกทั้ง ความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนจากทั้งกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุนสำหรับกองทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้ซ่อมบำรุงบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน รวมถึงปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโต ซึ่งทำให้อาจมีภาวะในการสำรองเงินสดที่ลดลงและสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันผลจากส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้นได้

3.4.1.3. ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายละงทุนจะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน และกองทรัสต์มีภาระภาษีต่างจากกองทุน (รายละเอียดตามข้อ 1.7.1. ก. ภาระภาษีของกองทุนรวม และกองทรัสต์) โดยกองทุนรวมต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) เฉพาะในส่วนของรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ตามประมวลรัษฎากร หมายถึง ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปีโตร้อยละเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่าย ตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืมหรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม ในขณะที่กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) ทั้งสิ้น

ภาระภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก)*	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี

อาการแอสตมปี (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี
-------------------	----------	----------

หมายเหตุ:

เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปีโตร้อยละเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิด ไม่ว่าจะไม่มีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

ประกอบกับการมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม CPTGF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

3.4.1.4. มีแนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น

การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ แล้วเสร็จ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และต้องได้รับอนุมัติตามขนาดของรายการ ซึ่งส่งผลให้การทำรายการของกองทรัสต์ มีความโปร่งใสมากยิ่งขึ้น อำนาจการอนุมัติรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

ขนาดรายการ	ระดับการอนุมัติ
≤ 1.00 ล้านบาท หรือ < ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า	ผู้จัดการกองทรัสต์
> 1.00 ล้านบาท หรือ ≥ ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
≥ 20.00 ล้านบาท หรือ > ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

3.4.1.5. สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

เมื่อมีการแปลงสภาพจะมีการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะคงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม

3.4.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.4.2.1. กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อกองทุนรวม ไม่ว่าจะการแปลงสภาพจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม เป็นต้น

ทั้งนี้ การแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ ¹
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ	19,450,000 บาท
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมและจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF	747,500 บาท
3. ค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม CPTGF	2,550,000 บาท
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ	
5. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
6. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
7. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ²
8. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ³ ต่อหนึ่งนิติกรรม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
4. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000 บาท ⁴
5. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่เสนอขาย ⁵
6. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ⁶

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อออกกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

² ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

³ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

⁴ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กม. 31/2565 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

¹⁵ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สป. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

¹⁶ ตามหนังสือเวียนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ สผล (ว). 001/2566 เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

ข้อมูลตามตารางข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

3.4.2.2. ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในขนาด และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน

จากการที่ กองทุนรวม CPTGF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน อันเนื่องมาจากประกาศ กน. 7/2561 ที่ระบุว่าการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม CPTGF ไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ใดๆ ก็ดี ภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แล้ว อาจทำให้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นจากเดิม ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องแบกรับภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต

แม้ว่าภายหลังจากการเข้าทำรายการฯ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินและ/หรือออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ เนื่องจาก CPLRG จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ CPTREIT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเชื่อว่า บริษัทฯ ซึ่งมีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และมีความชำนาญในการบริหารกองทรัสต์ จะสามารถบริหารกองทรัสต์ CPTREIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจะสามารถควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยในอนาคตของกองทรัสต์ CPTREIT ได้

3.4.2.3. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แล้ว หากกองทรัสต์ CPTREIT มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ CPTREIT ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือมีการเสนอขายบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่นักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต อาจขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT อันเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

3.4.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.4.3.1. ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์

ธุรกิจสำนักงานควบคู่กับศูนย์การค้าให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2567 อาคาร One Bangkok ซึ่งเป็นอาคาร Mixed – Use และ สำนักงานให้เช่าเกรดเอ จะเริ่มเปิด

ดำเนินการบางส่วนและคาดว่าภายหลังเปิดให้บริการครบสมบูรณ์แล้วจะมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่ารวมทั้งหมดยาว 160,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ Supply โดยรวมของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ โดยปกติแล้วพฤติกรรมของผู้เช่ามักจะย้ายสำนักงานไปยังแห่งใหม่ ที่มีร้านค้า ร้านอาหาร มีระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลางที่สมบูรณ์และพร้อมกว่า สำนักงานเดิมภายหลังจากหมดสัญญาเช่าได้หากเห็นว่าการย้ายสำนักงานนั้นตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และประกอบกับธุรกิจสำนักงานให้เช่าเป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะจากกระแส WFH และ Hybrid Working ที่ทำให้ผู้เช่าบางส่วนขอลดหรือยกเลิกพื้นที่เช่าลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่อ Demand ของธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะยาว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินใหม่ ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงของกองทุนรวม CPTGF อยู่แล้ว ถึงแม้กองทุนรวม CPTGF จะไม่ได้ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ก็ตาม โดยนักลงทุนสามารถศึกษาความเสี่ยงจากการดำเนินงานทั่วไปของกองทุนรวมได้จากรายงานประจำปีของกองทุนรวม

3.4.3.2. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถขยายการลงทุนได้อย่างเปิดกว้างมากกว่ากองทุนรวม CPTGF เช่น การที่กองทรัสต์ CPTREIT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างรายได้ หากโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไม่สามารถสร้างผลการดำเนินงานได้ตามที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ CPTREIT ยังไม่มีนโยบายในการลงทุนในโครงการ Green Field ดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการลงทุนดังกล่าวอาจมีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในเชิงลบต่อสภาวะตลาดธุรกิจสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่าทั้งทางด้านอุปทานที่เพิ่มขึ้นและอุปสงค์ที่ลดลง สภาวะทางการเงินของผู้เช่า สภาวะความเสี่ยงจากโรคระบาด ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้เป็นอย่างดี จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและอยู่ในสภาพดี และการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว ยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า

อย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาจัดให้มีการทำสัญญาประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินและสัญญาประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกที่มีผลบังคับใช้ตลอดเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

3.4.3.3. ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา

จากรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม จัดทำโดย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด (“ที่ปรึกษากฎหมาย” หรือ “สำนักงานกฎหมาย” หรือ “CA”) ลงวันที่ 30 เมษายน 2567 ระบุว่ากองทุนรวมได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) รวมประมาณ 117 สัญญา ผู้เช่ารายย่อยในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) รวมประมาณ 716 สัญญา และ ผู้เช่ารายย่อยในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) รวมประมาณ 84 สัญญา

โดยในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้น กองทุนรวมจะต้องโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวมได้เข้าทำกับบุคคลต่าง ๆ โดยที่กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญานั้น ๆ แทนกองทุนรวม ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ ควรดำเนินการให้กองทุนรวมพิจารณาหารือกับผู้เช่ารายย่อย เพื่อให้ได้รับความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) ระหว่างกองทุนรวม ผู้เช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

3.4.3.4. ความเสี่ยงในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมซึ่งไม่สามารถโอนใบอนุญาตได้

จากรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ระบุว่าบริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้ถือใบอนุญาตให้ผลิตพลังงานควบคุม (แบบ พค.2) เลขที่ พน 0502/6590-00 สำหรับสถานที่ทำการผลิตพลังงานควบคุมชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 สีลม) และ ใบอนุญาตให้ผลิตพลังงานควบคุม (แบบ พค.2) เลขที่ พน 0502/6045-01 สำหรับสถานที่ทำการผลิตพลังงานควบคุมชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ฟอร์จูนทาวน์)

เนื่องจากบริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ผลิตพลังงานควบคุมไม่สามารถโอนใบอนุญาตดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ควรพิจารณาดำเนินการให้บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ดำเนินการยื่นคำขอยกเลิกใบอนุญาตและให้กองทรัสต์ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวต่อไปเพื่อผลิตพลังงานควบคุมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

3.4.3.5. ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

เนื่องจากการแปลงสภาพในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่กองทุนรวมจะแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ โดยมีการดำเนินการตามข้อ 1.8 แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ซึ่งมี

ปัจจัยที่ไม่อาจควบคุมได้ในหลายขั้นตอน รวมถึงการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ รวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ว่าการเข้าทำรายการฯ จะสำเร็จหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจได้รับความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพได้ ซึ่งกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ เพื่อการแปลงสภาพดังกล่าวข้างต้น

3.4.3.6. ผู้ถือหุ้นของกองทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักมีลักษณะต่างจากเดิม โดยเป็นการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมเข้าเป็นทรัสต์ อีกทั้ง จากการที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์สินจดทะเบียน ก็จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ในการนี้ รายละเอียดของค่าธรรมเนียมการจัดการค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการ / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี	1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 18 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) • ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว • ในกรณีที่ เป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว 3. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ที่มา: กองทุนรวม

ทั้งนี้ ผลกระทบจากค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิมนั้นจะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ที่ใช้คำนวณค่าธรรมเนียมต่างๆ ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 93.00 เพื่อชดเชยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่างๆ ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3.5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม CPTGF ต่อไป (กรณีที่ 1 : ไม่แปลงสภาพ)
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT (กรณีที่ 2 : แปลงสภาพ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของกองทุนรวม CPTGF ในแต่ละกรณี จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม CPTGF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 3 อาคาร โดยมีรายชื่ออาคารและระยะเวลาการจัดทำประมาณการตามแต่ละอาคารเป็นดังต่อไปนี้

- (1) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586
- (2) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586
- (3) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586

อย่างไรก็ดี การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณี (IRR และ DPU) ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

สมมติฐานหลักด้านระยะเวลาประมาณการของแต่ละสาขา รายได้ ค่าใช้จ่าย ที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีดังนี้

3.5.1. สรุปสมมติฐานการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT

▪ สรุปสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่ายโครงการ

กองทุนรวม CPTGF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินและให้สิทธิใช้พื้นที่แก่ผู้เช่าที่รายย่อย ซึ่งจำนวนของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่กองทุนรวม CPTGF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567 มีจำนวนรวมกว่า 800 ราย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้เช่ารายย่อยที่หลากหลาย อาทิ (1) กลุ่มเครือซี.พี. (2) กลุ่มเครือทรู และ (3) บุคคลอื่น ๆ ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทการเช่าพื้นที่และการให้สิทธิใช้พื้นที่ออกเป็นประเภทหลัก ๆ โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

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

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ										
ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้พื้นที่เป็นร้านค้า (Retail) และสำนักงาน (Office)											
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด ณ วันที่ 31 มกราคม 2567										
อัตราการปรับค่าเช่า	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี										
อัตราการเช่าพื้นที่	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าล่าสุด ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าและสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 89.59 ตลอดระยะเวลาประมาณการ										
อัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate)	ร้อยละ 89.70 อ้างอิงตามอัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อยในอดีตของกองทุนรวม										
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time)	120 วัน										
ผู้เช่ารายย่อยเพื่อใช้พื้นที่ประเภทอื่นๆ											
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร ของปี 2566										
อัตราการปรับค่าเช่า	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี										
อัตราการเช่าพื้นที่	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดย <ol style="list-style-type: none"> 1) อัตราการเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ ของ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 อยู่ที่ร้อยละ 94.82 ตลอดระยะเวลาประมาณการ 2) อัตราการเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ ของ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 อยู่ที่ร้อยละ 98.59 ตลอดระยะเวลาประมาณการ 3) อัตราการเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ ของ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 อยู่ที่ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ 										
รายได้อื่น											
รายได้อื่นนอกเหนือรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่	ประกอบด้วย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าแอร์ล่วงหน้า ค่าสถานที่จอดรถ ค่าโทรศัพท์ และรายได้จากสถานีอัดประจุไฟฟ้า โดยตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 5.33 ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ อ้างอิงตามอัตราส่วน ของปี 2566										
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค	ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส โดยตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 12.69 ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ อ้างอิงตามอัตราส่วน ของปี 2566										
ค่าใช้จ่าย											
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าโทรศัพท์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ตลอดระยะเวลาประมาณการคิดเป็นร้อยละ 30.20 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงตามอัตราส่วน ของปี 2566 เว้นแต่ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อ้างอิงจากการประมาณการของกองทุนรวม										
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราลดลง อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 1,000	0.035	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)										
ไม่เกิน 1,000	0.035										
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030										
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025										
เกิน 10,000	0.010										

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบริษัทย่อยที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน 5) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพ อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายในปี 2566 และปรับขึ้นร้อยละ 1.67 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหาร	ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.98 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามอัตราส่วนของปี 2566

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทุนรวม CPTGF กรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพ (กรณีที่ 1)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.025 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 50,000 บาทต่อเดือน และขั้นสูงไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 20.20 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะที่จะต้องเกิดขึ้นแม้ไม่มีการแปลงสภาพ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารและจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ CPTREIT หลังการแปลงสภาพ (กรณีที่ 2)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 18 ล้านบาทต่อปี												
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี												
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราถดถอย ขั้นต่ำ 50,000 บาท และขั้นสูง 3,000,000 บาท อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 200</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.020</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 200	0.035	เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)												
ไม่เกิน 200	0.035												
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030												
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025												
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020												
เกิน 10,000	0.010												
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 24.31 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์												

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (Capital Expenditure) อัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ **อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (Pay-out ratio) ของกองทุนรวม CPTGF (ในกรณีฐาน) และกองทรัสต์ CPTREIT (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพ) เท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

3.5.2. สรุปการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT ในแต่ละกรณี

- ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม CPTGF โดยไม่แปลงสภาพ (กรณีที่ 1)

(ล้านบาท)	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F
สินทรัพย์รวม	10,639.29	10,429.13	10,072.26	10,031.29	10,083.48	10,113.92	10,120.95
หนี้สินรวม	453.32	415.96	421.16	331.46	332.28	343.56	350.86
สินทรัพย์สุทธิ	10,185.97	10,013.17	9,651.10	9,699.83	9,751.20	9,770.37	9,770.09
รวมรายได้	1,048.94	1,191.59	1,292.97	1,280.19	1,284.61	1,330.07	1,356.71
รวมค่าใช้จ่าย	453.25	496.19	553.32	549.36	569.76	566.09	579.33
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	595.68	695.39	739.65	730.83	714.85	763.99	777.37
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	80.73	(225.13)	(430.63)	(24.34)	(1.94)	(57.23)	(78.01)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	676.42	470.26	309.02	706.48	712.91	706.76	699.36
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(80.73)	225.13	430.63	24.34	22.14	57.23	78.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	595.68	695.39	739.65	730.83	735.05	763.99	777.37
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	562.79	643.06	448.30	657.75	661.54	687.59	699.64
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ¹⁾	94.48%	92.47%	60.61%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.56	0.67	0.43	0.68	0.68	0.71	0.72

(ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
สินทรัพย์รวม	10,099.02	10,029.32	9,919.76	9,770.07	9,554.26	9,283.93	8,957.73
หนี้สินรวม	351.09	364.00	369.78	371.76	384.31	391.45	391.43
สินทรัพย์สุทธิ	9,747.93	9,665.32	9,549.98	9,398.31	9,169.95	8,892.48	8,566.30
รวมรายได้	1,357.58	1,409.96	1,433.64	1,439.03	1,490.30	1,519.95	1,520.73
รวมค่าใช้จ่าย	579.73	598.36	606.51	611.75	629.55	639.20	638.41
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	777.85	811.60	827.14	827.28	860.75	880.75	882.32
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(99.95)	(163.77)	(198.06)	(234.40)	(314.43)	(365.54)	(414.42)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	677.91	647.83	629.08	592.88	546.32	515.21	467.90
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	99.95	163.77	198.06	234.40	314.43	365.54	414.42
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	777.85	811.60	827.14	827.28	860.75	880.75	882.32
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	700.07	730.44	744.42	744.55	774.68	792.68	794.09
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ¹⁾	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.72	0.76	0.77	0.77	0.80	0.82	0.82

(ล้านบาท)	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	8,545.78	8,056.25	7,482.00	6,778.63	5,969.15	5,038.65	3,947.69
หนี้สินรวม	406.57	412.88	413.96	427.65	436.35	435.98	451.52
สินทรัพย์สุทธิ	8,139.21	7,643.37	7,068.04	6,350.97	5,532.80	4,602.67	3,496.16
รวมรายได้	1,579.93	1,606.72	1,612.48	1,669.90	1,703.56	1,704.68	1,770.84
รวมค่าใช้จ่าย	662.27	670.32	670.59	688.67	702.71	699.79	719.41
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	917.66	936.39	941.89	981.23	1,000.85	1,004.89	1,051.43
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(518.85)	(589.48)	(669.52)	(815.19)	(918.26)	(1,030.62)	(1,211.65)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	398.80	346.92	272.37	166.04	82.59	(25.73)	(160.22)
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	518.85	589.48	669.52	815.19	918.26	1,030.62	1,211.65
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	917.66	936.39	941.89	981.23	1,000.85	1,004.89	1,051.43
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	825.89	842.75	847.70	883.11	900.77	904.40	946.29
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{1/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.85	0.87	0.88	0.91	0.93	0.94	0.98

(ล้านบาท)	2585F	2586F					
สินทรัพย์รวม	2,747.91	2,186.59					
หนี้สินรวม	457.98	427.97					
สินทรัพย์สุทธิ	2,289.93	1,758.62					
รวมรายได้	1,800.75	1,678.82					
รวมค่าใช้จ่าย	725.36	682.20					
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,075.39	996.63					
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(1,313.77)	(630.97)					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(238.38)	365.65					
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	1,313.77	630.97					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	1,075.39	996.63					
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	967.86	896.96					
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{1/}	90.00%	90.00%					
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	1.00	0.93					

หมายเหตุ:

/1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ บวกกลับด้วยรายการที่มีใช้เงินสดอื่น

- ประเมินการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม CPTGF โดยมีการแปลงสภาพเป็น CPTREIT (กรณีที่ 2)

(ล้านบาท)	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F
สินทรัพย์รวม	10,639.29	10,429.13	10,072.26	10,031.29	10,082.10	10,109.69	10,113.84
หนี้สินรวม	453.32	415.96	421.16	331.46	337.88	349.18	356.50
สินทรัพย์สุทธิ	10,185.97	10,013.17	9,651.10	9,699.83	9,744.21	9,760.51	9,757.34
รวมรายได้	1,048.94	1,191.59	1,292.97	1,280.19	1,284.61	1,330.07	1,356.71
รวมค่าใช้จ่าย	453.25	496.19	553.32	549.36	602.55	594.89	608.22
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	595.68	695.39	739.65	730.83	682.06	735.19	748.49
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	80.73	(225.13)	(430.63)	(24.34)	(1.94)	(57.23)	(78.01)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	676.42	470.26	309.02	706.48	680.11	677.96	670.48
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(80.73)	225.13	430.63	24.34	26.26	57.23	78.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	595.68	695.39	739.65	730.83	706.37	735.19	748.49
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	562.79	643.06	448.30	657.75	635.73	661.67	673.64
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ¹	94.48%	92.47%	60.61%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.58	0.67	0.46	0.68	0.66	0.68	0.70

(ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
สินทรัพย์รวม	10,089.03	10,016.43	9,903.97	9,751.38	9,532.70	9,259.53	8,930.53
หนี้สินรวม	356.73	369.63	375.37	377.29	389.75	396.77	396.60
สินทรัพย์สุทธิ	9,732.29	9,646.80	9,528.59	9,374.09	9,142.95	8,862.76	8,533.93
รวมรายได้	1,357.58	1,409.96	1,433.64	1,439.03	1,490.30	1,519.95	1,520.73
รวมค่าใช้จ่าย	608.62	627.17	635.12	640.04	657.40	666.44	664.89
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	748.96	782.79	798.53	798.99	832.90	853.51	855.85
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(99.95)	(163.77)	(198.06)	(234.40)	(314.43)	(365.54)	(414.42)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	649.02	619.02	600.47	564.59	518.47	487.97	441.43
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	99.95	163.77	198.06	234.40	314.43	365.54	414.42
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	748.96	782.79	798.53	798.99	832.90	853.51	855.85
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	674.07	704.51	718.67	719.09	749.61	768.16	770.26
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ¹	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.70	0.73	0.74	0.74	0.78	0.79	0.80

(ล้านบาท)	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
สินทรัพย์รวม	8,515.84	8,023.66	7,446.83	6,741.00	5,929.31	4,996.73	3,903.71
หนี้สินรวม	411.56	417.65	418.45	431.83	440.36	439.94	455.43
สินทรัพย์สุทธิ	8,104.29	7,606.01	7,028.38	6,309.18	5,488.95	4,556.79	3,448.28
รวมรายได้	1,579.93	1,606.72	1,612.48	1,669.90	1,703.56	1,704.68	1,770.84
รวมค่าใช้จ่าย	687.80	694.70	693.59	710.04	723.25	720.08	739.40
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	892.12	912.01	918.89	959.86	980.31	984.59	1,031.43
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(518.85)	(589.48)	(669.52)	(815.19)	(918.26)	(1,030.62)	(1,211.65)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	373.27	322.53	249.38	144.67	62.05	(46.02)	(180.22)
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	518.85	589.48	669.52	815.19	918.26	1,030.62	1,211.65
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	892.12	912.01	918.89	959.86	980.31	984.59	1,031.43
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	802.91	820.81	827.00	863.87	882.28	886.13	928.29
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{1/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.83	0.85	0.86	0.89	0.91	0.92	0.96

(ล้านบาท)	2585F	2586F					
สินทรัพย์รวม	2,701.91	2,138.59					
หนี้สินรวม	461.82	431.76					
สินทรัพย์สุทธิ	2,240.08	1,706.83					
รวมรายได้	1,800.75	1,678.82					
รวมค่าใช้จ่าย	745.03	701.62					
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,055.72	977.20					
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(1,313.77)	(630.97)					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(258.05)	346.23					
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	1,313.77	630.97					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	1,055.72	977.20					
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	950.15	879.48					
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{1/}	90.00%	90.00%					
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.98	0.91					

หมายเหตุ:

/1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ บวกกลับด้วยรายการที่มีใช้เงินสดอื่น

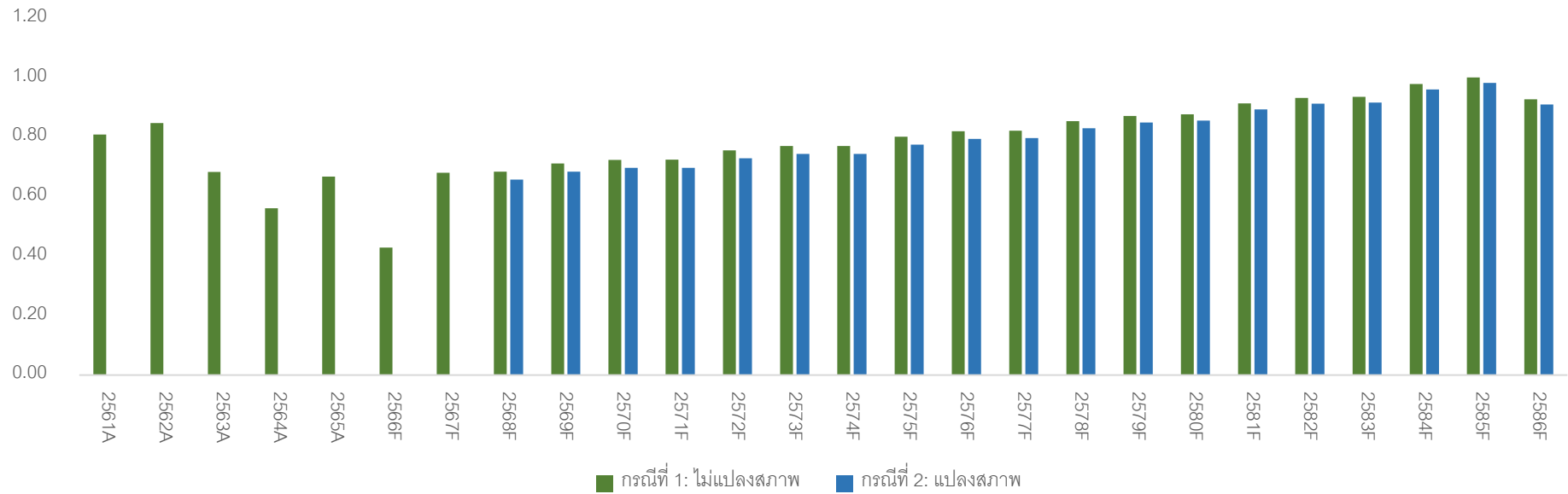
โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{/1/2}	DPU (บาท/หน่วย) ^{/1/4}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ ³	13.10%	15.87
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ ³	12.59%	15.43

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการถดถอย DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (หนึ่งผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))
- 2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 5.37 บาท อ้างอิงตามราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ จำนวนอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น
- 4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value

DPU ที่อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ต่อปี



DPU (บาท/หน่วย)	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	0.81	0.85	0.68	0.56	0.67	0.43	0.68	0.68	0.71	0.72	0.72	0.76	0.77	0.77	0.80
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ								0.66	0.68	0.70	0.70	0.73	0.74	0.74	0.78
DPU (บาท/หน่วย)	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	รวม DPU	
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	0.82	0.82	0.85	0.87	0.88	0.91	0.93	0.94	0.98	1.00	0.93	0.00	0.00	15.87	
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ	0.79	0.80	0.83	0.85	0.86	0.89	0.91	0.92	0.96	0.98	0.91	0.00	0.00	15.43	

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทน โดยการปรับอัตราค่าเช่าจากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี และปรับอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.00 (ในกรณีที่ที่มีการแปลงสภาพเท่านั้น) โดยอ้างอิงจากแผนการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมเพื่อชดเชยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่างๆ ภายหลังจากการแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งสอดคล้องประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่จัดทำโดย KPMG ซึ่งสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในแต่ละกรณีได้ดังนี้

กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ

IRR %		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.00%	
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	12.52%	
	2.00% (กรณีฐาน)	13.10%	
	2.50%	13.68%	
ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (บาท/หน่วย)		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.00%	
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	15.05	
	2.00% (กรณีฐาน)	15.87	
	2.50%	16.74	

กรณีที่ 2: แปลงสภาพ

IRR %		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.00%	93.00%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	11.99%	12.53%
	2.00% (กรณีฐาน)	12.59%	13.12%
	2.50%	13.17%	13.71%
ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (บาท/หน่วย)		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.00%	93.00%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	14.60	15.11
	2.00% (กรณีฐาน)	15.43	15.97
	2.50%	16.29	16.86

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 2 กรณีต่างๆ ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม CPTGF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/4/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ ^{3/}	12.52 – 13.68	15.05 – 16.74
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ ^{5/}	11.99 – 13.71	14.60 – 16.86

หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการถดถอย DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (หนึ่งผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))

2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 5.37 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)

3/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น

4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value

5/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 และ 93.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะจ่ายเงินปันผลในอัตราที่ร้อยละ 93.00 ในกรณีที่แปลงสภาพเสร็จสิ้น เพื่อชดเชยผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 93.00 อาจจะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในส่วนของเงินทุน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรได้มากขึ้น

3.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมีได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและ

หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ลงทุน

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตามที่กองทุนรวม CPTGF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม CPTGF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- 1) เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- 4) มีแนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น
- 5) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ
- 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน
- 3) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- 4) ความเสี่ยงในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมซึ่งไม่สามารถโอนใบอนุญาตได้
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- 6) ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) โดยเปรียบเทียบเป็น 2 กรณีต่างๆ ดังนี้

1. กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT และดำเนินการเป็นกองทุนรวม CPTGF ต่อไป
2. กรณีแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2/}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/4/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ ^{3/}	12.52 – 13.68	15.05 – 16.74
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ ^{5/}	11.99 – 13.71	14.60 – 16.86

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการถดถอย DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (เนื่องผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))
- 2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 5.37 บาท อ้างอิงตามราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ จำนวนอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น
- 4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value
- 5/ จำนวนอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 และ 93.00 ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะจ่ายเงินปันผลในอัตราที่ร้อยละ 93.00 ในกรณีที่แปลงสภาพเสร็จสิ้น เพื่อชดเชยผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยมีโอกาที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 93.00 อาจจะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในส่วนของเงินทุน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรได้มากขึ้น

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 125.61 ล้านบาท โดยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ครั้งนี้**

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายพรเทพ ตังคเศรณี)

กรรมการ



(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ



(นายพรเทพ ตังคเศรณี)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1
ข้อมูลโดยสรุปของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม” หรือ “CPTGF”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทุน	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (C.P. TOWER GROWTH LEASEHOLD PROPERTY FUND) (“กองทุนรวม” หรือ “CPTGF”)
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	: 0-2686-6100
โทรสาร	: 0-2670-0430
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในที่ดินและอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า รวมถึงส่วนควบของที่ดินและอาคาร งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร จำนวน 3 อาคาร โดยสิทธิการเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปีแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (ลงทุนวันที่ 4 ธ.ค.56) ได้แก่ 1) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไปและบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ 2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์ 3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไป
เว็บไซต์	: http://www.ktam.co.th
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดการกองทุน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
อายุโครงการ	: 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่บริษัทจัดการอาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้บังคับของกฎหมายและประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับอยู่ ณ เวลานั้น
ทุนจดทะเบียน	: 9,528,624,600.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 9,528,624,600.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	: 967,000,000 หน่วย

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

จำนวนเงินทั้งหมดโดยประมาณที่กองทุนรวมได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 967,000,000 หน่วย ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มและสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารจำนวน 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบล้านห้าหมื่นบาท) โดยบริษัทจัดการใช้เงินสุทธิ ซึ่งคือจำนวนดังกล่าวภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ดังนี้

- เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คิดเป็นเงินจำนวน ไม่เกิน 9,587,050,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม และการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวนประมาณ 128,000,000 บาท
- เพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นเงินจำนวน 100,000,000 บาท

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

- 1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- 2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- 3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

(ข) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

- 1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- 2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- 3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

(ค) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

- 1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- 2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ

29,656 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

- 3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินที่ระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ กองทุนรวมเข้าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื่องจากเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารและเหมาะสมต่อการบริหารจัดการของกองทุนรวมมากกว่าการเช่าเครื่องมือ และอุปกรณ์ดังกล่าว ในการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องนั้นรวมแล้วเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวคืนจากกองทุนรวมในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value)

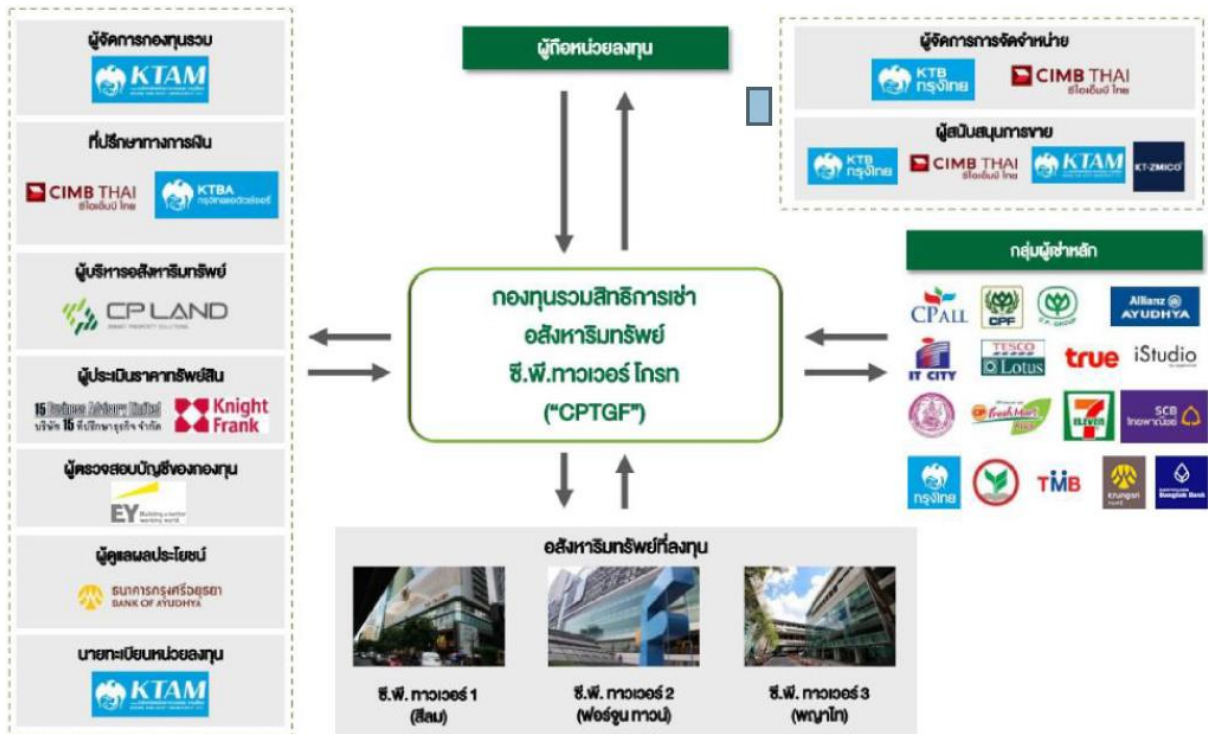
2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นเจ้าของ โดยกองทุนรวมแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับ ซี.พี.แลนด์ มีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไปนอกจากนี้ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว ในส่วน ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) กองทุนรวม และซี.พี.แลนด์ เข้าทำสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ชั้น 10 บางส่วน และ ชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ซึ่งเป็นส่วนสา นักงานของ ซี.พี.แลนด์ เพื่อที่กองทุนรวมให้บริการส่วนกลาง และ/หรือ ระบบสาธารณูปโภคแก่ ซี.พี.แลนด์ สำหรับพื้นที่ดังกล่าว โดยสัญญาบริการดังกล่าวมีรูปแบบเหมือนกับสัญญาบริการที่กองทุน รวมจะทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นทั่วไป

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้เสร็จสิ้น ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดนอกจากนี้ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และตลอดระยะเวลาที่ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือ

หน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและ ซี.พี.แลนด์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สธ.14/2558

ทั้งนี้ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ได้มีการให้เช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่าการดำเนินกิจการของซี.พี. แลนด์เป็นอิสระและมีได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด



ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการกองทุนรวม ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทุนรวม (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ (3) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	010754000373
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	200,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	การจัดการหลักทรัพย์การลงทุนและกองทุน (ยกเว้น กองทุนบำเหน็จบำนาญ)
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986	99.99993
2.	นางสาวกิตติพร สิ้นธุประภา	1	0.000005
3.	นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.000005
4.	นายกันตภณ ปัญจประการ	1	0.000005
5.	นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.000005
6.	นายสุภสิทธิ์ จาวโกนันท	1	0.000005
7.	นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.000005
8.	นายสุรสิทธิ์ ทุมมนัส	1	0.000005
9.	นางญานิน ตันติพิมลพันธ์	1	0.000005
10.	นางสาวจงดล ทองมีประเสริฐ	1	0.000005
11.	นางสาวอรรณิกา หนูนาง	1	0.000005
12.	นางสาวปณวดี รัตนไชยยันต์	1	0.000005
13.	นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.000005
14.	นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.000005
15.	นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.000005
	รวม	20,000,000	100.00

ที่มา CPTGF

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุรพล โอภาสเสถียร	กรรมการ
2.	ผศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	กรรมการ
3.	นายธีรศักดิ์ แสงสนิท	กรรมการ
4.	นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন	กรรมการ
5.	นายธีรวิภา สุขมาวงศ์	กรรมการ
6.	นางชวินดา หาญรัตนกุล	กรรมการ

ที่มา: CPTGF

2.) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107553000166
ที่ตั้ง	313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ทุนจดทะเบียน	3,630,310,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,630,310,000.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับคุณภาพมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับมายาวนานกว่า 30 ปี ซึ่งให้ความใส่ใจเรื่องความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งการดูแลใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้ความมุ่งมั่นในนโยบายคุณภาพของบริษัทที่ว่า “มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าและบริการตามมาตรฐานที่กำหนด โดยมีการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อสนองตอบความพึงพอใจของลูกค้า”
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	46.44
	2.	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด	5.44
	3.	รายย่อย	48.12
		รวม	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1.	นายธนินท์ เจียรวนนท์	กรรมการ
	2.	นายสุภกิต เจียรวนนท์	กรรมการ
	3.	นายสุนทร อรุณานนท์ชัย	กรรมการ
	4.	นายมิน ธียรรว	กรรมการ
	5.	นายประเสริฐ พงษ์กumar	กรรมการ
	6.	นายณรงค์ เจียรวนนท์	กรรมการ
	7.	นางทิพาภรณ์ อริยวารมย์	กรรมการ
	8.	นายววิทย์ เจนธนากุล	กรรมการ

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

3.) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ชื่อ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107536001079
ที่ตั้ง	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	75,741,437,470.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	73,557,617,730.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ธนาคารพาณิชย์
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1.	MUFG BANK, LTD.	5,655,332,146	76.88
2.	บริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด	166,536,980	2.26
3.	บริษัท ทุนมหาโชค จำกัด	166,478,940	2.26
4.	บริษัท จี แอล แอสเซ็ทส์ จำกัด	166,414,640	2.26
5.	บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	166,151,114	2.26
6.	บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	163,112,900	2.22
7.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	160,789,220	2.19
8.	บริษัท มหากิจโฮลดิ้ง จำกัด	158,726,810	2.16
9.	บริษัท ทุนรุ่งเรือง จำกัด	157,889,440	2.15
10.	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซ็ทส์ จำกัด	51,421,714	0.70
11.	บริษัท ซี.เค.อาร์ จำกัด	48,528,834	0.66
12.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	294,379,035	4.00

		รวม	7,355,761,773	100.00
	ที่มา: www.set.or.th			
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2567 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นาย โนริฮากิ โกโตะ	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ	
	2.	นาย จำลอง อติกุล	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
	3.	นาย เคนอิจิ ยามาโตะ	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ	
	4.	น.ส. นพพร ตีรวัฒน์กุล	กรรมการ	
	5.	นาย พรสนอง ตูจินดา	กรรมการ	
	6.	น.ส. ดวงดาว วงศ์พนิตกฤต	กรรมการ	
	7.	นาย วิรัช ไพรัชพิบูลย์	กรรมการ	
	8.	นาย จิโระ โอเมริ	กรรมการ	
	9.	นาย มาซาคาซุ โอซาวะ	กรรมการ	
	10.	นาง ทองอุไร ลิ้มปิติ	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ	
	11.	นาย วิทยา วัชรวิทยากุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
12.	นาย ศักดา ธนิตกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ		
	ที่มา: www.set.or.th			

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม

ลำดับ	อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สิน/ที่ตั้ง	ลักษณะการ ลงทุนในที่ดิน ของกองทุนตาม สิทธิการเช่า(ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคิด ลด
1	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	<p>1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</p> <p>2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ</p> <p>3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ พร้อมชื่อเครื่องมือ อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว</p>	3-1-3	91,664.00	3,929	10.00%
2	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	<p>1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)</p> <p>2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ ซึ่งสามารถบริการได้ 2,766 คัน, มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</p>	15-3-3.8	194,655.35	4,293	10.00%

		3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเข้าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว				
3	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	<p>1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเข้าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</p> <p>2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเข้าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถซึ่งสามารถบริการได้ 320 คัน มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้นและอาคาร C จำนวน 5 ชั้น</p> <p>3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเข้าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว</p>	4-0-0	29,656	718	10.00%

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 3,980.27 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 4,023 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556
	2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 3,957 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 4,752.79 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 4,895 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556
	2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 4,725 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 853.99 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 849 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556
	2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 912 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้

หมายเหตุ: กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน, อาคาร, ส่วนควบและงานระบบที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 30 ปี

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุน

4.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

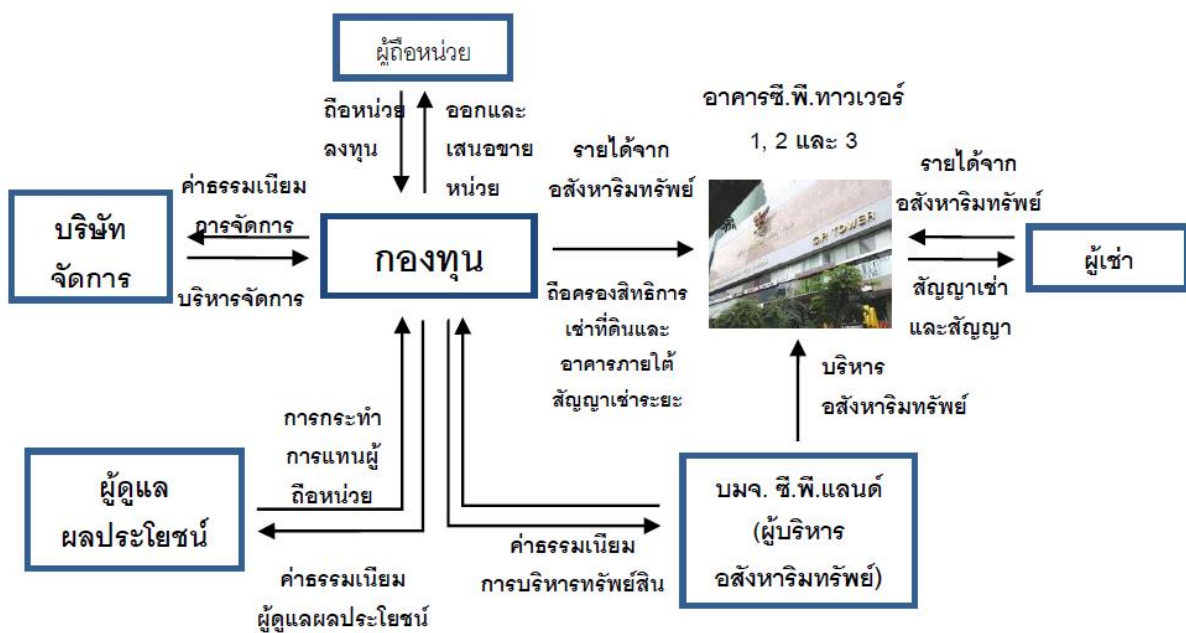
กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งส่วนอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมได้ดำเนินการเช่าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสัญญาดำเนินการร่วมกันสำหรับผู้เช่าช่วงทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงวางเงินมัดจำและผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

อัตราค่าเช่าพื้นที่ ประเภท Office ปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ 738 บาท/ตร.ม. เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2565 อยู่ที่ 731 บาท/ตร.ม. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.96% โดยมี 2566 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่ 466 บาท/ตร.ม.และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่ 875 บาท/ตร.ม.

ขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ประเภท retail ปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ 975 บาท/ตร.ม. และเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 953 ตร.ม. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 2.30% เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากปี 2566 ผู้เช่ายังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำสุดอยู่ที่ 684 บาท/ตร.ม. และสูงสุดอยู่ที่ 1,040 บาท/ตร.ม.

แผนภาพการนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับคุณภาพมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับมายาวนานกว่า 30 ปี ซึ่งให้ความใส่ใจเรื่องความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งการดูแลใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้ความมุ่งมั่นนโยบายคุณภาพของบริษัทที่ว่า

“มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าและบริการตามมาตรฐานที่กำหนด โดยมีการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อสนองตอบความพึงพอใจของลูกค้า”

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 110,481,934 บาท

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน จำนวน 301,333,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.16 (ข้อมูลปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 1 ธ.ค.2566)

4.3 การประกันรายได้

-ไม่มี-

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้นลงทุน

5.1 ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567 กองทุนรวม มีผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
2.	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31
3.	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
4.	ธนาคาร ออมสิน	48,658,400	5.03
5.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600	5.02
6.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,237,200	4.99
7.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	29,653,900	3.07
8.	มหาวิทยาลัย มหิดล	15,900,000	1.64
9.	นาย บุญชู จันทนขจรพิง	15,390,000	1.59
10.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,814,400	1.53
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	716,694,800	74.12
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	250,305,200	25.88
	รวม	967,000,000	100.00

ที่มา: SET

5.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
	รวม	301,333,300	31.16

ที่มา: SET

5.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือ การดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

-ไม่มี-

6. การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่

กรณีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ
ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหามิทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่าง
ชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงาน
ประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่าง
ชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงาน
ประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืน
เงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการ
ดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล ในกรณีที่บริษัทจัดการ
ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้อง
ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในการ
ประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือ
เท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปี
บัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/
หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ
ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

6.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึง 31 ธันวาคม 2566 จ่ายเงินปันผลรวมแล้วจำนวน 39 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น
7.3746 บาทต่อหน่วย

ประเภท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.8073	1.0247	0.8265	0.7045	0.5820	0.6650	0.5902

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

6.3 การลดเงินทุนจดทะเบียน (ถ้ามี)

(ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

- เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทุนมีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทุน
- มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินลดลงจากประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง/วันปิดสมุดทะเบียนและวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

6.4 ประวัติการจ่ายเงินลดทุน

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน กองทุนรวมมีการจ่ายเงินเงินลดทุนแล้วจำนวน 15 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 0.3476 บาทต่อหน่วย

7. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	592.73	602.43	597.78	692.50
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,468.00	9,586.00	9,363.00	8,940.00
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	345.38	342.92	399.87	342.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	60.92	73.56	42.11	59.96
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.02	0.01	0.03	0.04
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์	30.81	23.72	17.18	28.25
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.19	10.65	9.16	9.13
รวมสินทรัพย์	10,510.05	10,639.29	10,429.13	10,072.26
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	53.45	68.21	56.45	60.88
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	38.83	80.38	66.51	59.42
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	5.88	2.42	2.51	1.86
รายได้รับล่วงหน้า	52.25	22.29	21.30	22.05
เงินประกันรับจากผู้เช่า	287.30	280.02	269.19	276.95
รวมหนี้สิน	437.71	453.32	415.96	421.16
สินทรัพย์สุทธิ	10,072.34	10,185.97	10,013.17	9,651.10
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9,751.42	9,751.42	9,751.42	9,528.62
กำไรสะสม	320.92	434.55	261.75	122.47
สินทรัพย์สุทธิ	10,072.34	10,185.97	10,013.17	9,651.10
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	967,000,000	967,000,000	967,000,000	967,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.4161	10.5336	10.3549	9.9804

ที่มา: งบการเงินของ CPTGF

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,123.52	1,026.65	1,174.97	1,276.29
รายได้ดอกเบี้ย	4.63	2.85	4.78	13.52
รายได้อื่น	10.72	19.43	11.85	3.16
รวมรายได้	1,138.87	1,048.94	1,191.59	1,292.97
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	284.93	329.39	362.61	412.00
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.25	13.29	13.30	13.07
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.91	1.91	1.90	1.85
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.06	2.06	2.06	2.00
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	106.50	99.99	106.99	110.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.41	1.31	1.40	1.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.59	5.31	7.95	12.48
รวมค่าใช้จ่าย	414.66	453.25	496.19	553.32
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (รายได้จากการลงทุนสุทธิ)	724.21	595.68	695.39	739.65

ที่มา: งบการเงินของ CPTGF

งบกระแสเงินสด

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	683.74	560.34	700.02	613.61
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(681.25)	(562.79)	(643.06)	(671.10)
กระแสเงินสดสุทธิ	2.49	(2.46)	56.95	(57.49)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	342.89	345.38	342.92	399.87
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	345.38	342.92	399.87	342.38

ที่มา: งบการเงินของ CPTGF

8. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ปี 2564

ปี 2564 กองทุนรวม มีรายได้รวมประมาณ 1,048.94 ล้านบาท ลดลงประมาณ 89.93 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 7.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563

ทั้งนี้ ในปี 2564 ผลประกอบการกองทุนรวม ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2563 รวมถึงคำสั่งปิดสถานที่บางส่วนเป็นการชั่วคราวของทางภาครัฐ ก็ได้ส่งผลให้ผู้เข้าพื้นที่ค้าปลีกของกองทุน CPTGF ได้รับผลกระทบในการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าเป็นอย่างมาก

ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนแล้ว กองทุนรวม มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วประมาณ 595.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 71.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 13.64 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563

จากผลประกอบการของปี 2564 กองทุนรวม สามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 0.5610 บาท/หน่วย ขณะที่ในปี 2563 กองทุนรวม ได้จ่ายเงินปันผลเท่ากับ 0.6830 บาท/หน่วย

การจ่ายเงินปันผลและคืนทุนของกองทุนรวม เป็นไปตามรายละเอียดโครงการ ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และเป็นการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบระยะเวลาบัญชี

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,048.94 ล้านบาท ลดลง 89.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 7.90% เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2563 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ คิดเป็น 97.88% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น ๆ

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2564 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 453.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9.31% เมื่อเทียบกับรอบปี 2563 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 44.46 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2564 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 595.68 ล้านบาท ลดลง 128.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.75 จากรอบปีบัญชี 2563

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุน

ในปี 2564 กองทุนรวม มีเงินรับสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 560.34 ล้านบาท ลดลง 123.40 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 18.05 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ทั้งนี้ เมื่อหักเงินที่นำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประมาณ 562.79 ล้านบาท แล้วทำให้ในปี 2564 กองทุนรวม มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ สิ้นปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 342.92 ล้านบาท

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนรวม มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในปี 2564 ประมาณ 10,185.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 113.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 10,639.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.23% จาก 10,510.05 ล้านบาท ในปี 2563 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,586.00 ล้านบาท ทรัพย์สินสภาพคล่องจำนวน 945.35 ล้านบาท และสินทรัพย์ดำเนินงานอื่นจำนวน 107.93 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 453.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.57% จาก 437.71 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินประกันและรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 302.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66.69% ของหนี้สินรวม และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 151.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.31% ของหนี้สินรวม

ปี 2565

ปี 2565 กองทุนรวม มีรายได้รวมประมาณ 1,191.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 142.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13.60 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 โดยผลประกอบการกองทุนรวม ในปี 2565 ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2564 และได้ส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกของกองทุน CPTGF ได้รับผลกระทบในการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าเป็นอย่างมาก

ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม และรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุนแล้ว กองทุนรวม มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามกฎเกณฑ์ปัจจุบัน) ประมาณ 470.26 ล้านบาท ลดลงประมาณ 206.16 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 30.48 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564

จากผลประกอบการของปี 2565 กองทุนรวม สามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 0.6675 บาท/หน่วย ขณะที่ในปี 2564 กองทุนรวม ได้จ่ายเงินปันผลเท่ากับ 0.5610 บาท/หน่วย

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,191.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.65 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13.60% เมื่อเทียบจากรอบปีบัญชี 2564 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ คิดเป็น 98.61% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2565 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 496.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9.47% เมื่อเทียบจากรอบปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 33.22 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2565 พบว่า กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 695.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.74 จากรอบปีบัญชี 2564

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุน

ในปี 2565 กองทุนรวม มีเงินรับสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 700.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 24.93 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ทั้งนี้ เมื่อหักเงินที่นำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประมาณ 643.06 ล้านบาท แล้วทำให้ในปี 2565 กองทุนรวม มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ สิ้นปีเป็นจำนวนเงินประมาณ 399.87 ล้านบาท

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนรวม มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในปี 2565 ประมาณ 10,013.18 ล้านบาท ลดลงประมาณ 172.79 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 1.70 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 10,429.14 ล้านบาท ลดลง 1.98% จาก 10,639.29 ล้านบาท ในปี 2564 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,363.00 ล้านบาท ทรัพย์สินสภาพคล่องจำนวน 997.65 ล้านบาท และสินทรัพย์ดำเนินงานอื่นจำนวน 68.48 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 415.96 ล้านบาท ลดลง 8.24% จาก 453.32 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินประกันและรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 290.50 ล้านบาท หรือคิดเป็น 69.84% ของหนี้สินรวม และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 125.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น 30.16% ของหนี้สินรวม

ปี 2566

ปี 2566 กองทุนรวม มีรายได้รวมประมาณ 1,292.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 101.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม และรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนแล้ว กองทุนรวม มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามกฎเกณฑ์ปัจจุบัน) ประมาณ 309.02 ล้านบาท ลดลงประมาณ 161.24 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 34.29 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

จากผลประกอบการของปี 2566 กองทุนรวม สามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 0.4287 บาท/หน่วย ขณะที่ในปี 2565 กองทุนรวม ได้จ่ายเงินปันผลเท่ากับ 0.6675 บาท/หน่วย

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,292.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.38 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.51% เมื่อเทียบกับจากรอบปีบัญชี 2565 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ คิดเป็น 98.71% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2566 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 553.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 11.51% เมื่อเทียบกับจากรอบปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 49.39 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2566 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 739.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.36 จากรอบปีบัญชี 2565

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุน

ในปี 2566 กองทุนรวม มีเงินรับสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 613.61 ล้านบาท ลดลง 86.39 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 12.34 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ทั้งนี้เมื่อหักเงินที่นำมาจ่ายปันผลและคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ประมาณ 671.10 ล้านบาท แล้วทำให้ในปี 2566 กองทุนรวม มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ สิ้นปีเป็นจำนวนเงินประมาณ 342.38 ล้านบาท

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

กองทุนรวม มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในปี 2566 ประมาณ 9,651.10 ล้านบาท ลดลงประมาณ 362.08 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 3.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 10,072.26 ล้านบาท ลดลง 3.42% จาก 10,429.14 ล้านบาท ในปี 2565 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,940.00 ล้านบาท ทรัพย์สินสภาพคล่องจำนวน 1,034.88 ล้านบาท และสินทรัพย์ดำเนินงานอื่นจำนวน 97.38 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 421.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.25% จาก 415.96 ล้านบาทในปี 2565 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินประกันและรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 299.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น 70.99% ของหนี้สินรวม และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 122.16 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.01% ของหนี้สินรวม

9. ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

9.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566

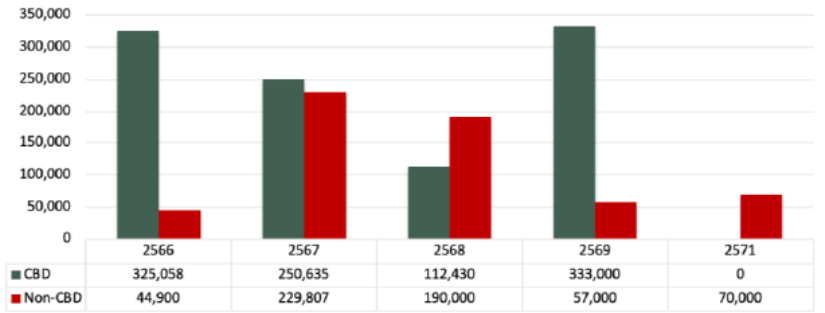
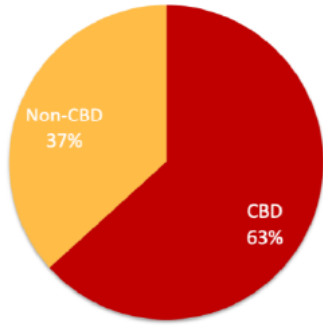
อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงกลางปี พ.ศ.2566 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 5.96 ล้านตารางเมตร จำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 (%YoY) โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากการปรับเพิ่ม-ลด พื้นที่โครงการต่างๆ สำหรับโครงการใหม่ได้แก่ โครงการ One City Centre, The Rice, The Unicorn และโครงการ Park Silom



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเจเนซี่ ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเอง และไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

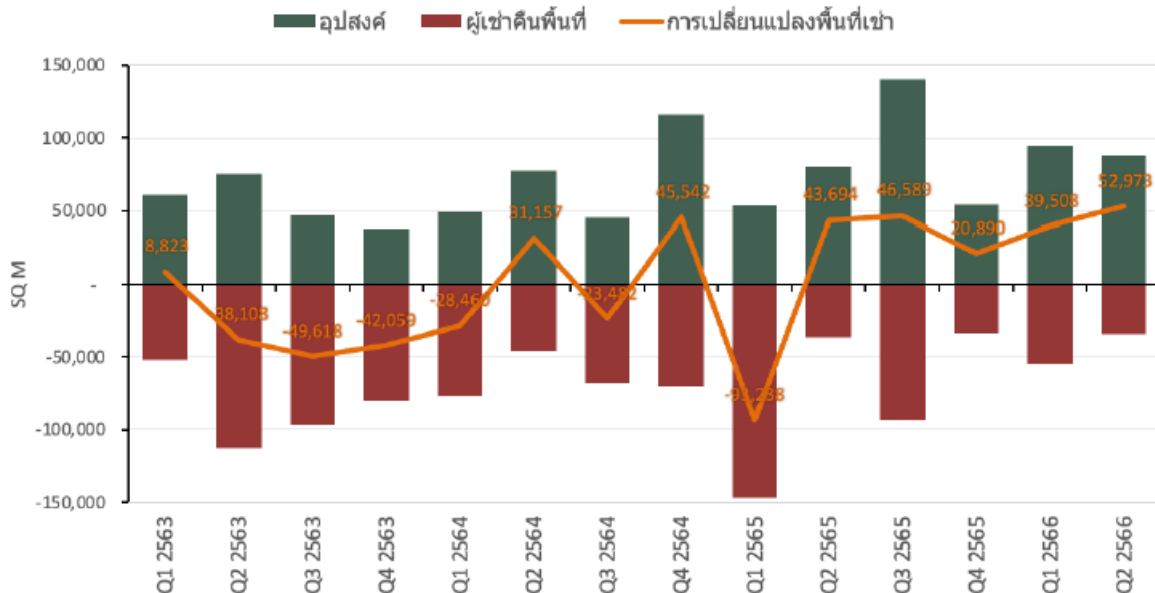
อุปทานใหม่ภายในครึ่งปีหลัง พ.ศ.2566 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 369,958 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 88 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 12 อยู่ในโซน Non-CBD



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมอุปสงค์

อุปสงค์การเช่าพื้นที่สุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 9 หมื่นตารางเมตร ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2566 ในขณะที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นถึง 1.6 แสนตารางเมตร การเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

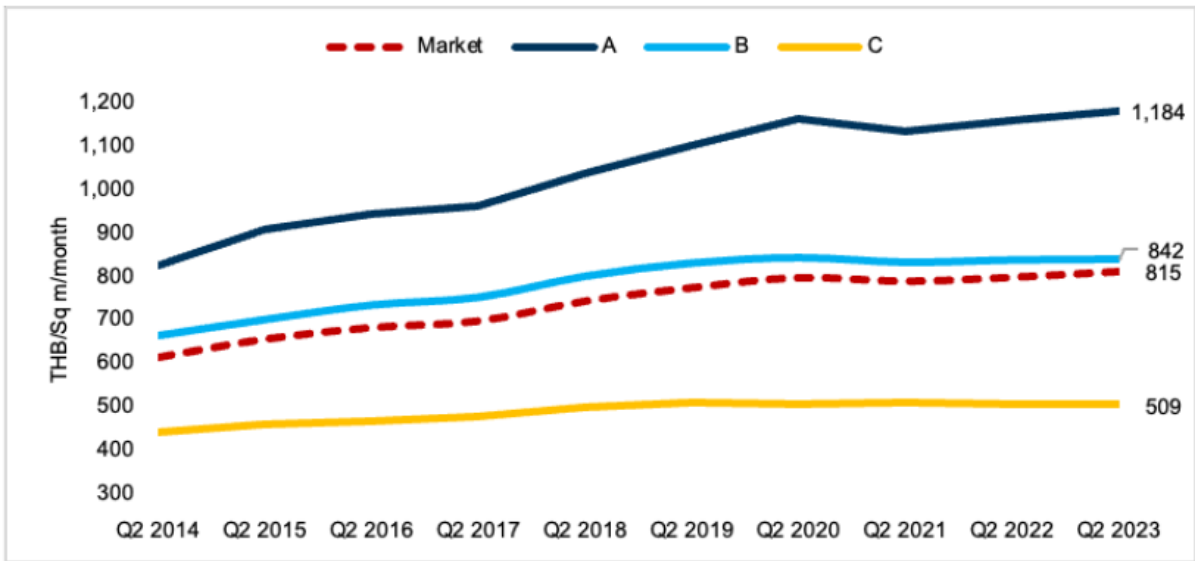


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

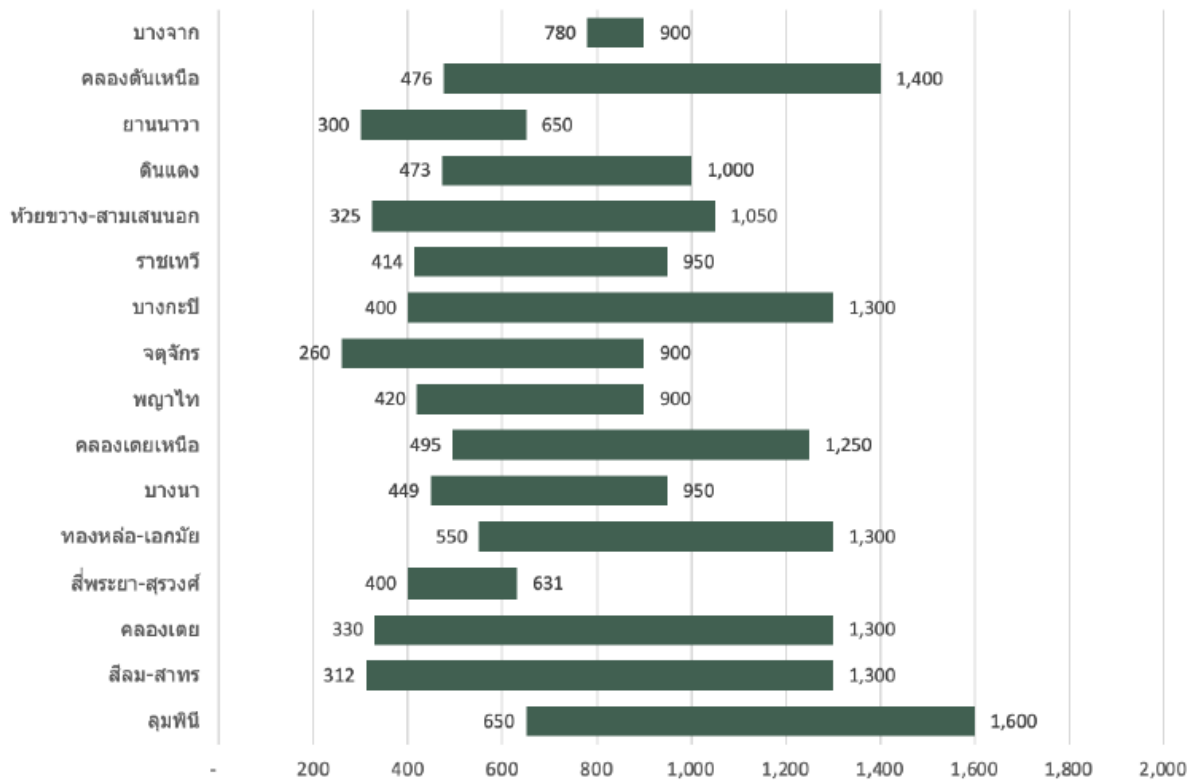
ภาพรวมราคาเช่า

สถานการณ์ราคาเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 815 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่และการปรับเพิ่มราคาเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้นส่วนกลุ่มอาคารเกรด ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.1

ราคาค่าเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)



	Q2 2023	% Change (Q-o-Q)	% Change (Y-o-Y)
Market	815	▲ 1.0%	▲ 1.3%
Grade A	1,184	▲ 1.9%	▲ 2.6%
Grade B	842	▲ 1.2%	▲ 1.4%
Grade C	509	▼ 0.1%	▲ 0.2%



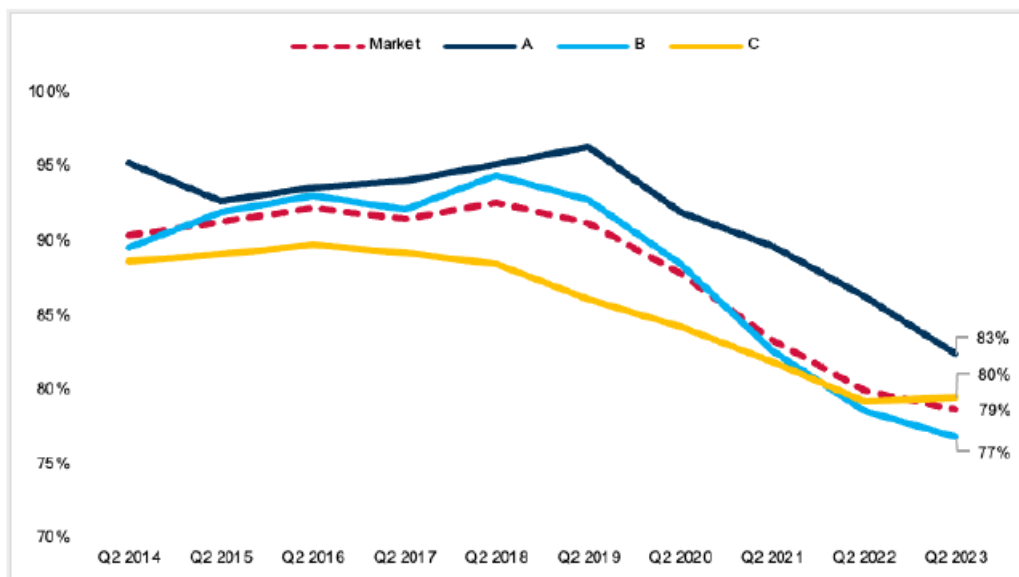
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แพนงศ์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 79 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนในอัตราร้อยละ 1.3 สถานการณ์โดยรวมต่อจากนี้ไปอีก 3 ปี

ข้างหน้า อำนาจการต่อรองในตลาดยังคงเป็นของผู้เช่า เพราะการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่เช่ายังมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อุปสงค์เพิ่มขึ้นในปริมาณไม่มากนักและค่อนข้างช้ากว่าฝั่งอุปทาน

อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



	Q2 2023	% pts Change (Q-o-Q)	% pts Change (Y-o-Y)
Market	79%	▼ 0.2% pts	▼ 1.3% pts
Grade A	83%	▼ 2.2% pts	▼ 3.9% pts
Grade B	77%	▲ 0.4% pts	▼ 1.8% pts
Grade C	80%	▼ 0.1% pts	▲ 0.2% pts

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมตลาดโดยรวมอาคาร CP Tower 1

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 โดยรวมมีราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากการเข้ามาของอาคาร พาร์ค สीलล์ ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ราคาเช่าอยู่ที่ 850 บาท/ตร.ม./เดือน ไกล่เคียงค่าเฉลี่ยตลาดบริเวณนี้ ที่มีค่าเช่า 848 บาท/ตร.ม./เดือน ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 84

ภาพรวมตลาดโดยรวมอาคาร CP Tower 2

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเช่าเล็กน้อย โดยลดลงจากช่วงสิ้นปี ร้อยละ 2 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยของตลาดอยู่ที่ตารางเมตรละ 766 บาท โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีราคาต่ำกว่าตลาด อยู่ที่ 650 บาทต่อตารางเมตร ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 ลดลงจากช่วงสิ้นปี ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 81 เนื่องจากการสถานการณ์อุปทานที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ภาพรวมตลาดโดยรวมอาคาร CP Tower 3

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 557 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าคงที่เช่นกัน ที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ด้านอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 76 เพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 2 จากช่วงสิ้นปี

สรุป

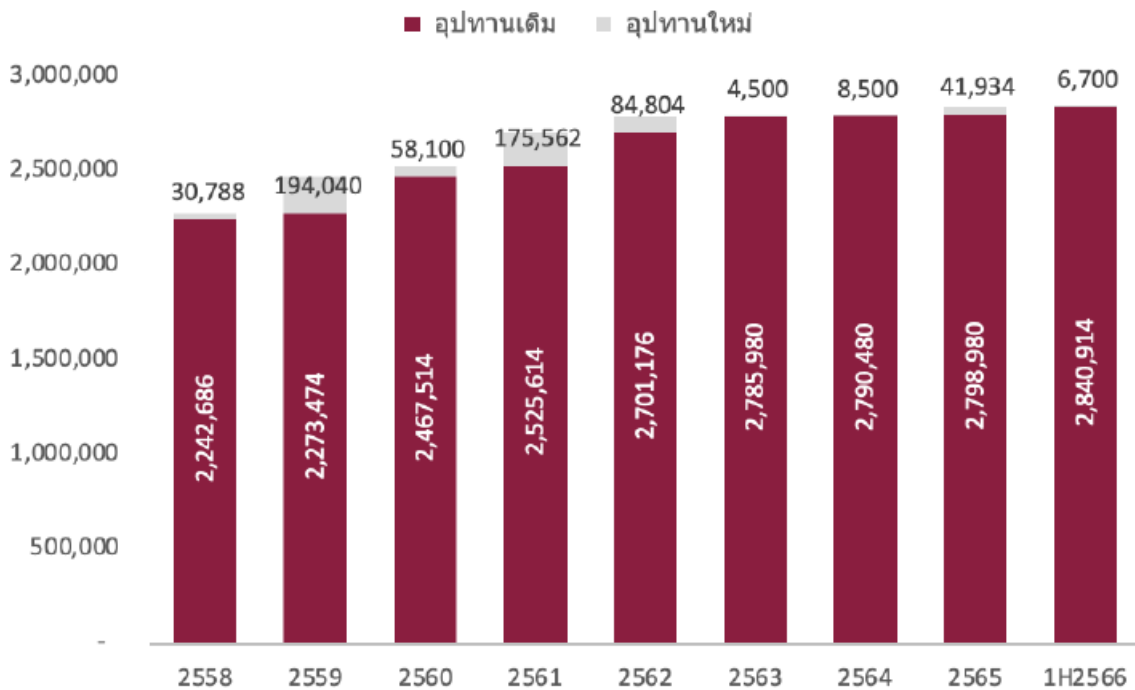
สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว ขณะที่อุปทานยังคงเพิ่มแบบเร่งขึ้น กดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป จากภาวะวิกฤติและพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า โดยอาคารเก่าที่มีมาตรการเชิงรุกเพื่อได้รับ Green Certificate มีแนวโน้มรักษาผู้เช่าเอาไว้ได้มากกว่าอาคารที่ไม่มี

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

9.2 ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566

สถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566 บริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองมีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 2.8 ล้าน ตารางเมตร มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 1 โครงการ จำนวนพื้นที่รวม 6,700 ตารางเมตร จาก โครงการทีอพลัส สาขาสาทรประดิษฐ์ ซึ่งเป็นโมเดลซูเปอร์มาร์เก็ตสแตนดาร์ด

อุปทานธุรกิจค้าปลีกให้เช่าในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2558 - กลางปี พ.ศ.2566 (หน่วย:ตารางเมตร)

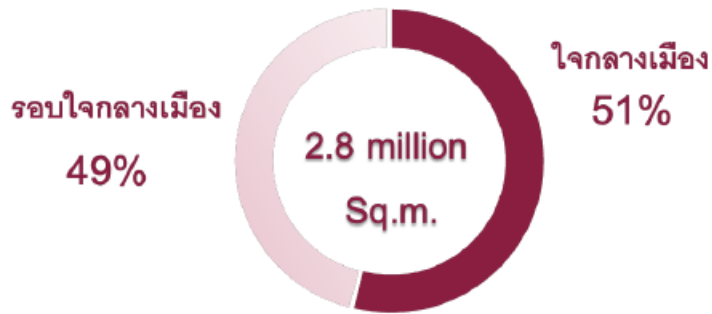


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานจำแนกตามประเภทธุรกิจค้าปลีก

อสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก ณ กลางปี พ.ศ.2566 มีความเคลื่อนไหวค่อนข้างน้อยพื้นที่ส่วนใหญ่ 51% อยู่บริเวณใจกลางเมือง และ 49% อยู่บริเวณรอบใจกลางเมือง จำนวนพื้นที่ทั้งหมด 2.8 ล้านตารางเมตร

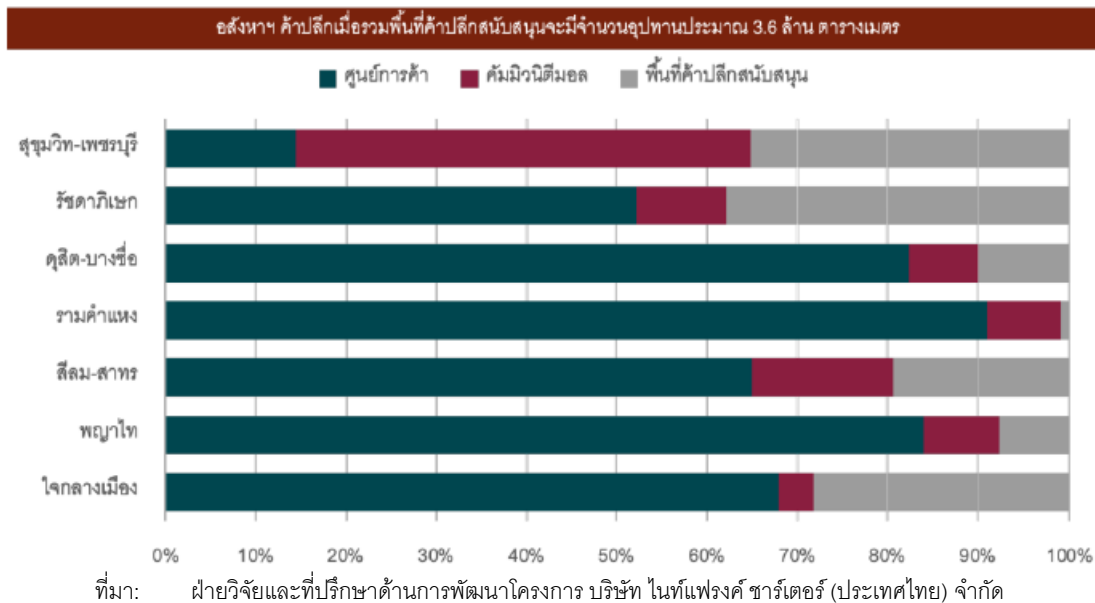
กราฟแสดงส่วนแบ่งอุปทานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมือง



พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นพร้อมกับอาคารสำนักงาน

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน เป็นการพัฒนาพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอุปโภคบริโภคภายในโครงการนั้นเป็นหลัก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เหล่านี้มีแนวโน้มเติบโตไปตามโครงการขนาดใหญ่ทั้งรูปแบบอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย สังเกตได้ว่าบริเวณพื้นที่สำคัญที่เป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงาน หรือโรงแรม อย่างย่านรัชดาภิเษก ย่านสุขุมวิท หรือใจกลางเมือง จะมีส่วนแบ่งของพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนสูง

จำนวนอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนจะมีส่วนแบ่งพื้นที่สูงในทำเลธุรกิจและท่องเที่ยว ซึ่งมักจะมีอาคารสำนักงานหรือโรงแรมเป็นส่วนผสมหลัก



การเก็บค่าเช่าของศูนย์การค้าโดยรวมยังอยู่ในช่วงพื้นตัวเต็มรูปแบบ ซึ่งการคิดราคาเช่าค่อนข้างมีช่วงราคากว้างและมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าแต่ละปี ประมาณร้อยละ 3-5 ข้อมูลช่วงราคาตามตารางจึงเป็นการสรุปเพื่อความเข้าใจในการตั้งราคาเช่าหลักลักษณะการคิดราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น Fix Rent, GP และ Fix Rent+GP สำหรับการคิดค่า GP จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 35-40 ทั้งนี้ในทางการเจรจาต่อรองเพื่อเกิดสัญญาจริงอาจเกิดการให้ส่วนลดตกแต่งร้านค้ารวมถึงช่วงที่ไม่เก็บค่าเช่าประมาณ 1-6 เดือน เป็นต้น

ราคาเช่าพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในย่านพระราม 9 และบริเวณใกล้เคียง (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ณ กลางปี พ.ศ. 2566

<p>G-Tower</p>  <p>1,300-1,700 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>Unilever</p>  <p>1,700 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>Fortune Tower</p>  <p>800-1,250 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>Park Silom</p>  <p>2,000 Baht/Sq.m./Month</p>
<p>The Ninth</p>  <p>1,500 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>ONE CITY CENTRE</p>  <p>1,500-3,000 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>AIA Ratchada</p>  <p>1,200-1,500 Baht/Sq.m./Month</p>	<p>One Phayathai</p>  <p>805 Baht/Sq.m./Month</p>

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนให้เช่าในย่านพระราม 9 และบริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่มีราคาเช่าอยู่ที่ 800 - 1,800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงก่อนหน้า

สรุป

การปรับตัวของศูนย์การค้า ณ ไตรมาสแรกปี พ.ศ.2566 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ยกเลิกส่วนลดราคาเช่าหรือเหลือการให้ส่วนลดประมาณ 4% ภายหลัง Traffic ผู้ใช้บริการกลับมา 80% เมื่อเทียบกับช่วงก่อน โควิด-19 ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ประมาณ 20% ด้านพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น พร้อมกับขอสงวนประเภทอื่น ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย ในย่านใจกลางเมือง

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ CPTGF

9.3 ปัจจัยความเสี่ยง

9.3.1 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

9.3.1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

9.3.1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาชดเชย รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัยและได้จัดให้มีการชักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การชักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

9.3.1.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

9.3.1.4 ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือ

ข้อมูลและรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมถึงไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียด และการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น บริษัทจัดการอาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

9.3.1.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ภาวะภาษีในส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

9.3.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง การเสนอขาย (ข) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขาย หน่วยลงทุน หรือ (ค) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

9.3.1.7 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

9.3.1.8 ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่น ๆ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น ผลตอบแทนจากการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และ/หรือผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นหลัก ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นกระจายความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน อันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

9.3.1.9 กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

9.3.1.10 ความเสี่ยงด้านภาษี

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

9.3.1.11 ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

9.3.1.12 ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

9.3.1.13 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

9.3.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

9.3.2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

9.3.2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของการลงทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสถานะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

9.3.2.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

9.3.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

9.3.3.1 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าหลายราย แต่หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่า ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

9.3.3.2 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก อาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

9.3.3.3 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ

กองทุนรวมจะแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ ให้เป็นผู้บริหารโครงการ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก ซี.พี.แลนด์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารโครงการเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารโครงการได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารโครงการรายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทุนรวม

9.3.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จ่อรถยนต์

9.3.3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

9.3.3.6 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดทำประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ ดังเช่น ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเมื่อปี 2553 และมหาอุทกภัยเมื่อปี 2554 ทำให้บริษัทประกันได้เพิ่มเบี้ยประกันภัย ซึ่งทำให้การประกันภัยความเสียหายบางประเภทไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่าการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยธุรกิจเสียหาย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก และมีความคุ้มครองความเสียหายในจำนวนที่เหมาะสมแล้ว

9.3.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือ

เนื่องจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีการบริหารโครงการอื่น ๆ นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนั้น กลยุทธ์และนโยบายการบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจถูกมองว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือด้วยตนเอง หรืออาจถูกมองว่าเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการกำหนดนโยบายการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีสิทธิเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ ในปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ มีการบริหารทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน คือ อาคารธาราสาทร อาคารคิวดล อาคารสีบุญเรือง อาคารเซ็นจูรี เดอะ มู

วีฬาลาซ่า และศูนย์ประชุมบริษัท ซี.พี.ฮอลส์ จำกัด (มหาชน) ณ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ชั้น 11 โดยเป็นการให้บริการในรูปแบบการบริหารระบบวิศวกรรม ซึ่งพิจารณาว่าไม่มีความขัดแย้งต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ด้วยความที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน จึงเป็นที่น่าสนใจและดึงดูดลูกค้าผู้เช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีกและผู้มาใช้บริการจ่ายใช้สอยเป็นอย่างมาก ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการจึงแตกต่างจากอาคารอื่นๆ ที่ ซี.พี.แลนด์ ปัจจุบันบริหารทรัพย์สินอยู่ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับกองทุนรวม ดังนั้น จากปัจจัยดังกล่าว การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงไม่เป็นการก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม