

5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธวัชณ์ Junior Partner

บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

6. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ Partner

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

7. ที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณชานนธร เดชาพานิชกุล Deputy Head, Investment Banking

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 52 ราย และโดยการมอบฉันทะจำนวน 54 ราย รวมทั้งสิ้น 106 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด 685,569,662 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.8965 ของหน่วยลงทุนที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF อยู่ที่ 967,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุมประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ต่อมา คุณไพรัช มิคะเสน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ผู้รับมอบฉันทะและผู้เข้าร่วมประชุม และขอให้พิธีกรชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนน และการนับคะแนนเสียงต่อที่ประชุม

ก่อนเริ่มการพิจารณาวาระของที่ประชุม พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนนและกระบวนการนับคะแนน ตามรายละเอียดดังนี้

วิธีการออกเสียงลงคะแนน

- (1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนเท่ากับ 1 เสียง
- (2) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ทำหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะในระบบ ณ ตอนลงทะเบียนแล้ว ผู้ที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมรายดังกล่าวจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก

- (3) บัตรลงคะแนนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะได้รับนั้น จะใช้เฉพาะสำหรับการลงคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงเท่านั้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะลงคะแนนเสียงเห็นด้วย ไม่ต้องใช้บัตรลงคะแนน
- (4) ในกรณีที่ “ไม่เห็นชอบ” หรือ “งดออกเสียง” ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะลงคะแนน โดยทำเครื่องหมายในช่องที่มีข้อความระบุว่า “ไม่เห็นชอบ” ในกรณีที่ประสงค์จะไม่เห็นชอบ หรือ “งดออกเสียง” ในกรณีที่ประสงค์จะงดออกเสียงและลงนามรับรองในแต่ละวาระ
- (5) ในการลงคะแนนเสียงในหนึ่งวาระ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถแยกคะแนนเสียงได้ ยกเว้นเฉพาะผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นคัสโตเดียน (Custodian) ที่สามารถลงคะแนนเสียงเหมือนกันทั้งหมดหรือแยกคะแนนเสียงก็ได้ แต่เมื่อรวมคะแนนเสียงทั้งหมดแล้วจะต้องไม่เกินจำนวนสิทธิออกเสียงที่มีอยู่

การนับคะแนนเสียง

- (1) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ยกมือไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน โดยจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (2) บริษัทจัดการจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบและงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (3) หากคะแนนเสียงเป็นไปตามเงื่อนไขในการลงมติ ให้ถือว่าที่ประชุมให้ความเห็นชอบ หรืออนุมัติในวาระนั้น ๆ
- (4) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ โดยรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม
- (5) ผลการนับคะแนนของ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 จะถูกประกาศทันทีหลังจากที่ผลคะแนนพร้อมและจะประกาศก่อนที่จะนำเสนอวาระถัดไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ส่งบัตรลงคะแนนภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับวาระนั้น ๆ
- (6) ก่อนที่จะทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการอนุมัติในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยโปรดยกมือ และแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ ในการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น

- บริษัทจัดการของสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาตัดคำถามหรือการแสดงความคิดเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือ ละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือการกระทำใด ๆ ที่เป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
- ในกรณีที่มึคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกถามเข้ามาเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม บริษัทจัดการจะพิจารณาการตอบคำถามตามความเหมาะสม
- บริษัทจัดการของสงวนสิทธิ์ในการตอบคำถาม สำหรับคำถามที่ซ้ำกับเรื่องที่ได้รายงานแล้ว หรือคำถามที่ไม่สอดคล้องกับวาระการประชุม อีกทั้งขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานถามคำถามอย่างกระชับและชัดเจนการถามคำถามที่ซ้ำเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานรายอื่นสามารถถามคำถามได้และ เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม

(7) ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF จำนวน 2 ท่าน จากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ

อีกทั้ง เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทจัดการได้เรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยงานหนึ่งท่านมาร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน อย่างไรก็ดี ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยงานท่านใดมาร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน

โดยไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยงานคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนนและกระบวนการนับคะแนนข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ลำดับต่อไป ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้นำเสนอภาพรวมของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบันต่อที่ประชุม โดยอ้างอิงจาก ข้อมูลจากงบการเงิน ไตรมาสที่ 1/2567 ของกองทุนรวม CPTGF ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,768,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	9,507,457,892.07 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.8319 บาท
บริษัทจัดการ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าลงทุน
ในสิทธิการเช่า**

1. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
2. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์)
3. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)



อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์)

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทน จากกองทรัสต์ 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)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุม เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

ลำดับต่อไป พิธีกรเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้รับอนุมัติไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์

พิธีกรได้เรียนเชิญให้ประธานฯ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ประธานฯ ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ จากรายละเอียดที่ปรากฏในหน้าที่ 3 ถึง หน้าที่ 12 ของหนังสือเชิญประชุมของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 รวมถึงสิ่งที่ส่งมาด้วยของหนังสือเชิญประชุมที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ เหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียด ดังนี้

- (1) เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (2) การจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินในอัตราที่สูงขึ้น กล่าวคือ กองทุนรวมสามารถกู้ยืมเงิน ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน ได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) สำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)
- (3) ปัจจุบัน การแปลงสภาพกองทุนรวม ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 763 พ.ศ. 2566 และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567
- (4) กองทรัสต์มีรูปแบบการบริหารที่เป็นสากลเทียบเท่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ
- (5) กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุน รวมทั้งมีทางเลือกในการลงทุนได้หลากหลายรูปแบบมากขึ้น

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่เสนอต่อที่ประชุมครั้งนี้ จะเป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT โดยไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”)

อนึ่ง ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เสร็จสิ้นแล้ว บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน จะยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT

นอกจากนี้ ผู้ที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ได้แก่ บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ตามรายละเอียดที่จะนำเสนอต่อไปในวาระที่ 4 และผู้ที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดที่จะนำเสนอต่อไปในวาระที่ 5

โดยรายละเอียดของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ CPTREIT และที่ปรึกษาในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์ดี:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดการกองทรัสต์:	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย:	บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ:	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทั้งนี้ กองทุนรวม CPTGF มีความจำเป็นต้องแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมถึงได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเหลือเพียงร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ต่อหนึ่งนิติกรรม นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”)

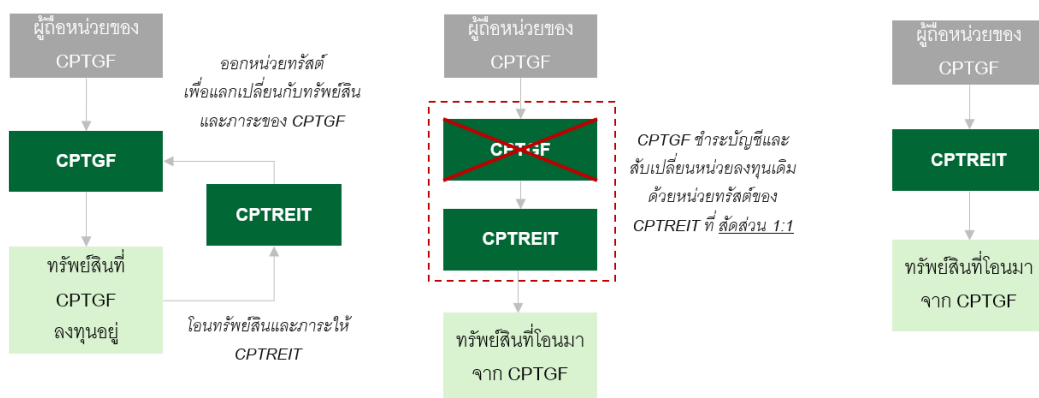
ในการนี้ แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CP TREIT จะกระทำได้โดยการเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ
- (2) บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ อยู่ระหว่างการยื่นขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CP TREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- (3) โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CP TREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เรียบร้อยแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม CPTGF และกองทุนรวม CPTGF จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
- (4) กองทรัสต์ CP TREIT จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อ บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ CP TREIT ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ CP TREIT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CP TREIT ให้แก่กองทุนรวม CPTGF
- (5) ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CP TREIT

นอกจากนี้ รายละเอียดขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และโครงสร้างของกองทรัสต์ CP TREIT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ปรากฏในแผนภาพ ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CP TREIT
2. การชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF
3. โครงสร้าง CP TREIT เมื่อแปลงสภาพแล้ว



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น

โดยขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ CPTREIT จะออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF
- (2) เมื่อกองทุนรวม CPTGF โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT กองทุนรวม CPTGF จะดำเนินการชำระบัญชีและสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่อัตราแลกเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์
- (3) ภายหลังจากการดำเนินการสับเปลี่ยน ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะมีทรัพย์สินและภาระที่รับโอนมาจากกองทุนรวม CPTGF

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF กองทรัสต์ CPTREIT จะกลายเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งในปัจจุบันจะมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี

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) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF การชดเชยของกองทุนรวม CPTGF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน

โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้าที่ 7 – 9 ของหนังสือเชิญประชุม

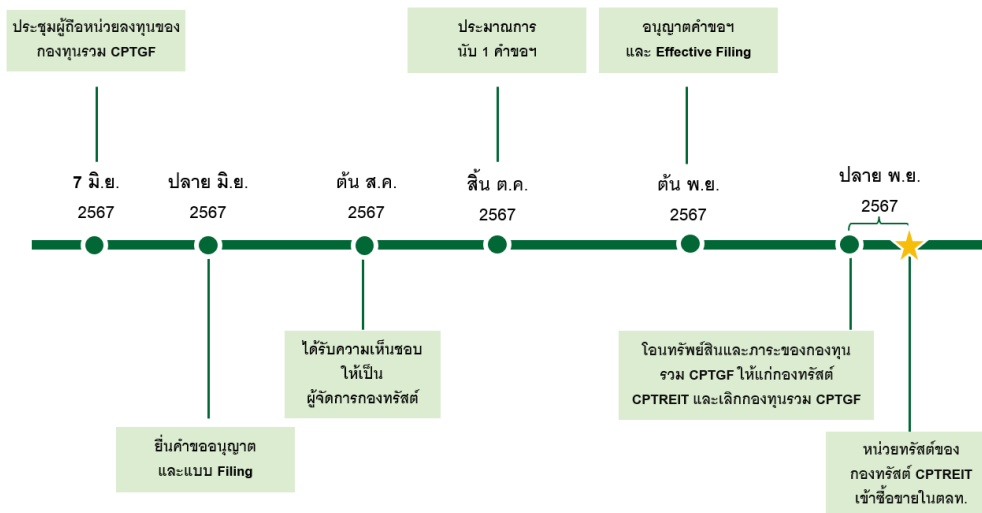
(“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF”)

อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ครั้งนี้ จะมีค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างและสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพที่อาจเกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 23 ล้านบาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 126 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ
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	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
3. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อหนึ่งนิติกรรม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000 บาท
2. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่เสนอขาย
3. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนนี้ มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง

แผนภาพประกอบอธิบายระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF



หมายเหตุ: แผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายเท่านั้น

โดยขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาต และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. อาจใช้เวลาสอบทานข้อเท็จจริงและพิจารณาอนุญาต สูงสุดถึง 165 วัน
- (2) บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด จะได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในช่วงต้นเดือนสิงหาคม 2567
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. เริ่มนับ 1 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ในช่วงสิ้นเดือนตุลาคม 2567 และ อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลบังคับใช้ในช่วงต้นเดือนพฤศจิกายน 2567
- (4) โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และเลิกกองทุนรวม CPTGF รวมถึงหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2567

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิเช่นนั้น กองทุนรวม CPTGF ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ โดยในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นอันยกเลิกทุกวาระ

นอกจากนี้ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะมีผลกระทบด้านภาวะภาษีของกองทุนรวมที่เหมือนและแตกต่างกับกองทรัสต์ อีกทั้งผู้ถือหุ้นที่จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์จะมีภาวะภาษีที่เหมือนและ

แตกต่างจากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณประธานฯ และชี้แจงว่าบริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

อีกทั้ง บริษัทจัดการได้แนบรายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง พิธีกรได้เชิญให้คุณณัฐภูมิ อนันต์ธนะวัฒน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้นำเสนอสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ต่อที่ประชุม

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณณัฐภูมิ อนันต์ธนะวัฒน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำเสนอว่าจากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (“การเข้าทำรายการ”) ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 125.61 ล้านบาท โดยผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต น่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ และควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการฯ ครั้งนี้

ทั้งนี้ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ที่สำคัญ มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- (1) เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- (3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- (4) มีแนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น

(5) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

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

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- (1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- (3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา
- (4) ความเสี่ยงในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมซึ่งไม่สามารถโอนใบอนุญาตได้
- (5) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- (6) ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่มีผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Dilution Effect) จากการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ผู้ถือหน่วยมีโอกาที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 93 อาจจะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Return Rate หรือ “IRR”) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยลงทุน (Distribution per units หรือ “DPU”) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 รายละเอียดปรากฏตามตารางที่ด้านล่าง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT กองทรัสต์ CPTREIT จะมีความยืดหยุ่นในส่วนของเงินทุน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ CPTREIT สามารถจ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรได้มากขึ้น

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 การรวมค่าการถัว DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (อนึ่ง ผลรวมของ 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

ทั้งนี้ ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการยังมีได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าสาระสำคัญของส่วนใหญ่น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ในลำดับถัดไป พิจารณารายละเอียดของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและได้นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการซึ่งระบุอยู่ในหน้าที่ 14 และหน้าที่ 15 ของหนังสือเชิญประชุม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

บริษัทจัดการเล็งเห็นถึงประโยชน์และความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก จึงทำให้กองทุนรวมมี

ข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นการสร้างกรอบและข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการกู้ยืมที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ

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

2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

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 จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างไร

วิธีการได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณจรัล ปิติวิวัฒน์านนท์ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า

- 1.1. เหตุใดการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ถึงทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น และขอให้ชี้แจงที่มาและเหตุผลที่ต้องเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียม

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าในเบื้องต้นค่าใช้จ่ายภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ตามที่ประมาณงบกำไรขาดทุนสำหรับช่วงเวลา 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 (“ประมาณการงบกำไรขาดทุน”) การโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคย์ สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี (“ผู้สอบบัญชี”) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมนั้น กองทรัสต์ CPTREIT จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นประมาณ 22 ล้านบาทต่อปี โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

- (1.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน/กองทรัสต์: โดยเปลี่ยนจากบริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5 ล้านบาท

เนื่องจากกองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่สูงกว่าบริษัทจัดการ

(1.2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์: โดยเปลี่ยนจากผู้ดูแลผลประโยชน์เป็น ทรัสต์ ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นประมาณ 13 ล้านบาท

เนื่องจากบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ของ กองทรัสต์ที่อาจมีความแตกต่างจากบริษัทจัดการและทรัสต์ของกองทุนรวม

(2) ค่าธรรมเนียมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ: เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เช่น ค่าธรรมเนียมการเนยมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น ทำให้มีค่าใช้จ่าย เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 4 ล้านบาท

1.2. เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก็คาดว่าจะทำให้ ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนลดลง ขอสอบถามว่ากองทรัสต์ CPTREIT มีแผนที่จะลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือไม่ และจะลงทุนในทรัพย์สินใด

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ในส่วนของผลตอบแทนของ ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยอ้างอิงจากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่ากองทุนรวม CPTGF กองทรัสต์ CPTREIT จะมีความยืดหยุ่นมากกว่า กล่าวคือ สามารถเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงิน รวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ ดังนั้น ตามที่ปรากฏในประมาณการงบกำไรขาดทุน ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุม ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายใต้กองทุนรวม เท่ากับ 0.6906 บาทต่อหน่วย โดยมีประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ร้อยละ 90 ในขณะที่ ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายใต้กองทรัสต์ เท่ากับ 0.6922 บาทต่อหน่วย โดยมี ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ร้อยละ 93

ทั้งนี้ ในส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น เนื่องจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม CPTGF จะเป็นการแปลงสภาพด้วยอัตราสับเปลี่ยนที่ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงยังไม่สามารถระบุได้ว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินใดเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์ CPTREIT จะต้องพิจารณาถึงความ เหมาะสมและมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงขนาดรายการที่ต้องขออนุมัติจากที่ ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT หรือไม่

1.3. เนื่องจากยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ขอสอบถามว่ามีแผนที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมภายใน 1 ปี หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF นั้น ก็เพื่อให้สามารถ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจงไปแล้วนั้น ในช่วงแรกของกองการ

จัดตั้งกองทรัสต์ CPTREIT จะสังเกตได้ว่าค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมจะสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้นให้กับกองทรัสต์ได้ ซึ่งเป็นหนึ่งในเหตุผลหลักในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา

ในส่วน of ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น ปัจจุบัน บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีทรัพย์สินอีกหลากหลาย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ CPTREIT จะต้องศึกษาถึงความเหมาะสมและปัจจัยอื่น ๆ ในการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและจะนำเสนอ และ/หรือ แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

- 1.4. ขอให้อธิบายว่า ข้อดีของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ระบุว่า “มีแนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น” ในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หมายความว่าอย่างไร

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าหลักเกณฑ์ในการควบคุมของกองทุนรวม CPTGF จะมีบริษัทจัดการ และมีผู้ดูแลผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม บทบาทของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะเชิงรับ (passive) อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งจะมีบริษัท ซี.พี. แลนด์ รีท โกรท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์และมีส่วนร่วมในการควบคุมและเข้ามาดูแลในบทบาทที่มีลักษณะเชิงรุก (active) มากขึ้น

คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบทบาทที่มากขึ้น เช่น เรื่องของการจ่ายประโยชน์ตอบแทน การกู้ยืมเงินในอนาคตของกองทรัสต์ CPTREIT โดยในส่วนของ การกู้ยืมเงิน ทรัสต์จะต้องมาช่วยกันกรองและพิจารณาว่าเหมาะสมหรือไม่ ซึ่งเป็นหน้าที่ที่เพิ่มขึ้นของทรัสต์

2. คุณชัยรัตน์ ศรีณรงค์สุข ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะว่า

- 2.1. ในการจัดตั้งกองทรัสต์ CPTREIT มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่ารายละเอียดค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ของหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนแล้ว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายจะถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมและภาษีของหน่วยงานราชการ เช่น ค่าธรรมเนียมสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า เป็นต้น และ (2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เช่น ค่าหนังสือเชิญประชุม ค่าสถานที่จัดประชุม ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หากสามารถดำเนินการภายใน 31 ธันวาคม 2567 จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่ายไปได้ประมาณ 126 ล้านบาท

- 2.2. ขอให้ชี้แจงว่า ในการเลิกกองทุนรวม CPTGF ซึ่งได้มีการตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายไว้ที่ประมาณ 23 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายอื่นใดนอกจากค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าโดยคร่าวแล้ว ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมถึงค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย รวมถึงการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ได้เรียนแจ้งไปข้างต้น เช่น ค่าหนังสือเชิญประชุม ค่าสถานที่จัดประชุม และค่าธรรมเนียมสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น

- 2.3. ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวม CPTGF และจัดตั้งกองทรัสต์ CPTREIT รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 60 ล้านบาทนั้น คุ่มค่าแล้วหรือไม่

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องนั้นอยู่ที่ประมาณ 23 ล้านบาท ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ของหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ หากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในปีอื่นใด ก็อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ อย่างไรก็ตาม ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไปนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในปีนี้จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งกองทุนรวม CPTGF ซึ่งได้แก่ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่า และต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งได้แก่ค่าภาษีที่อาจเกิดขึ้นสำหรับรายได้จากการเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์

- 2.4. ค่าธรรมเนียมที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพหมายถึง ค่าธรรมเนียมในการโอนทรัพย์สินใช่หรือไม่ ในปัจจุบัน อยู่ที่อัตราร้อยละ 1 หรืออัตราเท่าใด

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1 ของค่าตอบแทนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า อนึ่ง สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 ทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF รวมทั้ง 3 โครงการ มูลค่าสิทธิการเช่าจะอยู่ที่ประมาณ 8,700 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.1 ของค่าตอบแทนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และอาจมีค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ร้อยละ 7 ที่เกิดขึ้นจากการโอนสิทธิการเช่า

- 2.5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอยู่ในอัตราที่สูงมากและไม่เป็นประโยชน์กับกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ตอบ คุณชานนทร์ เตชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้รับทราบและชี้แจงว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพจะมีระยะเวลาจำกัดภายในสิ้นปี 2567 เท่านั้น จึงได้มาขอมติที่ประชุมในครั้งนี้ เพื่อที่จะทำให้องค์กรรวม CPTGF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายไปได้ประมาณ 126 ล้านบาท มิเช่นนั้น หากเป็นการแปลงสภาพขององค์กรรวม CPTGF ในปีอื่นใด องค์กรรวม CPTGF อาจจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นดังกล่าว

- 2.6. ในปัจจุบัน มูลค่าทางบัญชี (Book Value) และมูลค่าของทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ขององค์กรรวม CPTGF มีมูลค่าเท่ากันหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าปัจจุบัน มูลค่าทางบัญชี (Book Value) และมูลค่าของทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ขององค์กรรวม CPTGF มีมูลค่าเท่ากัน อนึ่ง มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิ (NAV) นั้น คำนวณมาจากมูลค่าทางบัญชี (Book Value) กล่าวคือ มูลค่าของทรัพย์สิน หักด้วยหนี้สิน ทั้งนี้ เนื่องจากองค์กรรวม CPTGF ไม่มีภาระเงินกู้ จึงคำนวณออกมาเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) และเมื่อมาหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนจึงกลายเป็นมูลค่าของทรัพย์สินต่อหน่วย (NAV per unit)

- 2.7. องค์กรรวม CPTGF มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินใหม่หรือไม่

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการองค์กรรวม ได้ชี้แจงว่าองค์กรรวม CPTGF มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเป็นรายไตรมาส

- 2.8. ปัจจุบัน มูลค่าทรัพย์สินขององค์กรรวม CPTGF ที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น เป็นการเพิ่มขึ้นหรือลดลง

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการองค์กรรวม ได้ชี้แจงว่าด้วยลักษณะของการลงทุนในสิทธิการเช่าจึงเป็นปกติที่มูลค่าทรัพย์สินขององค์กรรวม CPTGF จะลดลงตามระยะเวลาที่คงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่งองค์กรรวม CPTGF ลงทุนในสิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี โดยปัจจุบันคงเหลือประมาณ 20 ปี อย่างไรก็ตาม มูลค่าขององค์กรรวม CPTGF ไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

3. คุณสมชาย เจนสิทธิพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า

- 3.1. ปัจจุบันองค์กรรวม CPTGF มีหนี้สินที่ค้างที่ลูกค้าผิคนัดชำระหนี้จำนวนเท่าใด และจะต้องทำอย่างไรกับหนี้สินดังกล่าว เนื่องจากเข้าใจว่าในการโอนทรัพย์สินและภาระขององค์กรรวม CPTGF จะโอนทรัพย์สินและภาระที่ดีไปยังองค์กรทรัสต์ CPTREIT และเก็บทรัพย์สินและภาระที่ไม่ดีไว้ที่องค์กรรวม CPTGF

- 3.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ในการบริหารเมื่อมีการแปลงสภาพองค์กรรวม CPTGF ที่จะทำให้รายได้ขององค์กรทรัสต์ CPTREIT เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากภายหลังจาก

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ผลการดำเนินงาน ยังไม่ฟื้นตัวมาเทียบเท่ากับช่วงก่อนโควิด-19

- 3.3. ผลตอบแทนที่แจ้งว่าจะเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 0.9 นั้นคืออะไรที่มาที่ไปอย่างไร ที่แจ้งว่าจะเพิ่มขึ้น ไตรมาสละ 0.1 บาทต่อไตรมาสคืออะไร
- 3.4. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ประมาณ 23 ล้านบาทมีที่มาอย่างไร และอยากทราบวิธีการคัดเลือกที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง
- 3.5. ตามที่ประธานฯ แจ้งว่าหากแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไม่แล้วเสร็จในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะถือว่ามติที่ได้รับในที่ประชุมเป็นอันยกเลิก ในกรณีดังกล่าว ผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ประมาณ 23 ล้านบาท

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF (ข้อ 3.1) ว่าในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF จะไม่มีการแยกว่าทรัพย์สินและภาระใด เป็นทรัพย์สินที่ดีหรือไม่ดี กองทรัสต์ CPTREIT จะรับไปซึ่งทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินและภาระที่ยังคงอยู่กับกองทุนรวม CPTGF ต่อไปนั้น ได้แก่ หนี้สินที่กองทุนรวม CPTGF ที่ครบกำหนดชำระแล้ว แต่กองทุนรวม CPTGF ยังไม่ได้ชำระ เช่น เงินปันผลค้างจ่าย เป็นต้น

- 3.6. หนี้สิน เช่น ค่าเช่าที่ค้างชำระแก่กองทุนรวม CPTGF จะโอนไปยังกองทรัสต์ CPTREIT หรือไม่ และ ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ ค้างชำระ

ตอบ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่าตามกฎหมาย ได้ชี้แจงว่าตามกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เปรียบเสมือนการย้ายบ้าน ดังนั้น สิ่งใดที่กองทุนรวม CPTGF มีอยู่ จะต้องโอนไปยังกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งหมด ยกเว้นบางกรณีที่มีข้อจำกัดและไม่สามารถโอนไปได้ เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และเกิดเป็นคดีความ ในกรณีดังกล่าวสิทธิในการเรียกให้ชำระหนี้จะโอนไปยังกองทรัสต์ CPTREIT และกองทรัสต์ CPTREIT จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าเช่าที่ค้างชำระ เป็นต้น อนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีการฟ้องร้องต่อศาล สิทธิในการเรียกให้ชำระหนี้จะโอนไปยังกองทรัสต์ CPTREIT เช่นกัน และกองทรัสต์ CPTREIT จะต้องร้องขอต่อศาลเพื่อขอเข้าเป็นคู่ความ โดยการเปลี่ยนชื่อจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT อย่างไรก็ตาม การอนุญาตให้กองทรัสต์ CPTREIT เข้าเป็นคู่ความแทนที่ของ กองทุนรวม CPTGF นั้นเป็นดุลยพินิจของศาล หากศาลอนุญาต กองทรัสต์ CPTREIT จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าเช่าที่ค้างชำระ หรือ หากศาลไม่อนุญาต กองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าเช่า ที่ค้างชำระ กล่าวโดยสรุป กองทุนรวม CPTGF จะต้องโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดไปยัง

กองทรัสต์ CPTREIT เว้นแต่ไม่สามารถดำเนินการได้ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวม CPTGF จะยังคงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อไป

3.7. เหตุใดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีกกองทุนหนึ่งซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กำหนดว่าคดีใดจะโอนและคดีใดจะไม่โอน

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าโดยหลักการแล้วทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องโอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เว้นแต่ในกรณีที่มีข้อจำกัดที่ทำให้ไม่สามารถโอนไปได้

นอกจากนี้ ผู้ที่เกี่ยวข้องได้ชี้แจงข้อซักถามอื่น ๆ ของคุณสมชาย เจนสิทธิ์พันธ์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของคุณสมชาย เจนสิทธิ์พันธ์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของคุณสมชาย เจนสิทธิ์พันธ์ ดังนี้

ตอบ คุณจักรพันธ์ ปิยะพฤษภรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ชี้แจงข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับกลยุทธ์ในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ข้อ 3.2) ว่าผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน กล่าวคือ อัตราการเช่าของทั้ง 3 อาคารที่กองทุนรวม CPTGF ลงทุนนั้นเท่ากับช่วงก่อนโควิด-19 โดยในส่วนของกลยุทธ์ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาปรับปรุงอาคารเพื่อให้มีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น รวมถึงอาจมีการเพิ่มเติมทรัพย์สินเข้ามายังกองทรัสต์ CPTREIT อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาอัตราผลตอบแทนของนักลงทุนนั้น จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ นอกจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน เช่นกัน

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับอัตราร้อยละ 0.9 (ข้อ 3.3) ว่าที่ปรึกษาทางการเงินน่าจะหมายความว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ กองทุนรวม CPTGF ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณ 0.16 – 0.17 บาท ต่อไตรมาส ดังนั้น เมื่อคำนวณรวม 4 ไตรมาส จะอยู่ที่ประมาณ 0.7 บาท ต่อปี โดยประโยชน์ตอบแทนจะอยู่ที่ร้อยละ 7 ต่อปี เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยที่ 10 บาท หนึ่ง หากคิดจากราคาตลาดที่ 5 บาทต่อหน่วย อัตราผลตอบแทนก็จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 14 ต่อปี อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับต้นทุนของผู้ถือหุ้นรายละราย

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายประมาณ 23 ล้านบาทที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF (ข้อ 3.4) ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นค่าปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้เรียนชี้แจงไปข้างต้น ทั้งนี้ ในการคัดเลือกที่ปรึกษาและผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการได้มีกระบวนการในการคัดเลือกภายในของบริษัทจัดการก่อนที่จะแต่งตั้งที่ปรึกษาแต่ละราย

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับผู้ที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายประมาณ 23 ล้านบาทที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในกรณีที่ไม่สามารถแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ได้ภายใน 31 ธันวาคม 2567 (ข้อ 3.5) ว่าในกรณีดังกล่าวกองทุนรวม CPTGF จะยกเลิกมติที่ขอจากที่ประชุมในครั้งนี้อย่างสมบูรณ์และกองทุนรวม CPTGF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไปแล้ว

คุณชานนทร์ เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในส่วนของระยะเวลาในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF คราวนี้ จะมีโอกาสที่จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ให้แล้วเสร็จได้ภายใน 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF ได้มีการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เรื่องระยะเวลาอยู่เรื่อยมา โดยจะมีการรับดำเนินการหากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นต่อไป

4. คุณชยพล ประเสริฐกมลชัย ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่าจากที่ประธานฯ ได้ชี้แจงว่ากองทรัสต์ CPTREIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นได้ อยากให้อธิบายว่าทรัพย์สินอื่นดังกล่าวหมายถึงอะไร จะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทุนรวม CPTGF ใช่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนนั้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุว่ากองทรัสต์ CPTREIT มีนโยบายการลงทุนในอาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีกที่จอดรถ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ CPTREIT ไม่ได้ปิดโอกาสที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ ทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

5. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าประชุมด้วยตนเอง อธิบายว่าในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 23 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายครั้งเดียว และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทุนรวม/กองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 22 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรายปี กล่าวคือ นักลงทุนจะเข้าใจว่ากองทุนรวม CPTGF จะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 2 รายการ ซึ่งการที่กองทุนรวม CPTGF จ่ายปันผลที่อัตรา 0.19 ต่อไตรมาส ซึ่งเป็นอัตราที่ดีอยู่แล้ว ดังนั้น นักลงทุนจึงอยากให้ชี้แจงว่าเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ไปแล้วนั้น กองทรัสต์ CPTREIT จะมีกลยุทธ์อะไร อย่างไรก็ดี ผู้บริหารก็ชี้แจงว่ายังไม่สามารถนำเสนอได้ จึงขอให้ประธานฯ ชี้แจงว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินใดเพิ่มเติมในอนาคต และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถทำให้ประโยชน์ตอบแทนของนักลงทุนเพิ่มขึ้นได้อย่างไร

ตอบ คุณชานนทร์ เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าค่าใช้จ่ายทั้ง 2 รายการที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยลงทุนได้อธิบายว่านั้นถูกต้อง และหากดูจากประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องนั้นเข้าใจถึงปัญหาในเรื่องนี้ของนักลงทุน อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีช่องทางในการหาเงินทุนได้มากขึ้น รวมถึง ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมขึ้น เนื่องจากที่ประชุมในครั้งนี้จะเป็นการขอมติในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะเป็นการแปลงสภาพด้วยอัตราสับเปลี่ยนที่

1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ซึ่งการที่จะระบุทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้นั้น จะเป็นภายหลังจากแปลงสภาพและต้องมีกระบวนการภายในของเจ้าของทรัพย์สินและกระบวนการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อน ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทุนทรัสต์ CPTREIT ยังไม่มีตัวตนจึงมีความยากลำบากในการที่จะเริ่มหาหรือเกี่ยวกับทรัพย์สินใด โดย ตามข้อมูลของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่ปรากฏในเว็บไซต์ก็จะพบว่า มีทรัพย์สินอีกหลากหลายที่กองทุนทรัสต์ CPTREIT สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ รวมถึง ทรัพย์สินอื่นๆ ในตลาดที่กองทุนทรัสต์สามารถพิจารณาเข้าลงทุนได้

6. คุณกิตติ พิริยะวัฒน์ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่ากองทุนทรัสต์ CPTREIT จะมีวิธีรับมือกับความเสี่ยงตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอต่อที่ประชุมอย่างไร

ตอบ คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธนวัฒน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่าสำหรับ (1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นความเสี่ยงทั่วไปที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หรือไม่ก็ตาม สำหรับ (2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งเป็นความเสี่ยงสำหรับกรณีที่กองทุนทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทุนทรัสต์ CPTREIT จะต้องดำเนินการตามกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการทำรายการได้ สำหรับ (3) ความเสี่ยงในการแปลงหนี้ใหม่ในสัญญาที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา และ (4) ความเสี่ยงในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมซึ่งไม่สามารถโอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าใบอนุญาตบางประเภทที่ไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย ดังนั้น กองทุนรวม CPTGF จะดำเนินการยกเลิกใบอนุญาตดังกล่าวและให้กองทุนทรัสต์ CPTREIT ไปดำเนินการขอใบอนุญาตดังกล่าวแทน ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในที่นี้คือใบอนุญาตในการใช้เครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง ซึ่งการได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวไม่ได้มีขั้นตอนที่ซับซ้อนแต่อย่างใด

คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ก็อยู่ระหว่างการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะต้องมีแผนในการรับมือเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ธุรกิจอาจต้องหยุดชะงักลง (Business Continuity Plan) และจะต้องมีการกำหนดและพิจารณาถึงความเสี่ยงต่าง ๆ รวมถึงจะต้องมีแผนการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยรายละเอียดจะระบุในคู่มือการทำงานของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. จะช่วยพิจารณารายละเอียดในคู่มือดังกล่าวเช่นกัน

คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงเกี่ยวกับ (5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้นก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้ ว่าก่อนที่จะมีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่

กองทรัสต์ CPTREIT จะมีเงื่อนไขบางอย่างที่ต้องกระทำก่อน เช่น สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่เช่าอยู่กับ กองทุนรวม CPTGF จะต้องไปเช่าจากกองทรัสต์ CPTREIT แทน ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการกับผู้เช่า รายย่อยประมาณ 800 สัญญา กล่าวคือ ความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้นำเสนอนั้นเป็นความเสี่ยงที่ ได้เปิดเผยในผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวม CPTGF สามารถจำกัดความเสี่ยงดังกล่าวได้

คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธวัช ณ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่าสำหรับ (6) ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีกำไร ต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาวะค่าธรรมเนียม บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่อาจทำให้อัตราผลตอบแทนลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ CPTREIT ได้มีการชี้แจงวิธีการจัดการแล้ว และคาดว่าจะมีอัตราการจ่ายประโยชน์ ต่อแทนที่ร้อยละ 93 ตามที่ปรากฏในประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบ กำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (Pro-forma)

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่านอกจากคาดว่าจะมีอัตราการจ่ายประโยชน์ต่อแทนที่เพิ่มขึ้นแล้ว หาก กองทรัสต์ CPTREIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างรวดเร็ว กองทรัสต์ CPTREIT ก็จะสามารถ คงอัตราการจ่ายประโยชน์ต่อแทนไว้ในระดับเดิมได้

7. คุณณัฐวุฒิ จุลคุณย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า

7.1. เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทน ในใบแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนบางครั้งจะแจ้งว่าเป็นการลดทุน และบางครั้งจะแจ้งว่าเป็นปันผล ขอให้อธิบายว่าการที่ระบุแตกต่างกันมีนัยสำคัญทางภาษีหรือทาง บัญชีหรือไม่

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าทางบัญชีการจ่ายปันผลจะต้อง เกิดจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานและกำไรสะสม อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการจ่ายผลประโยชน์ผ่านกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทำให้กรณีมี กำไรสุทธิที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน ในกรณีดังกล่าวจะ ทำให้กำไรทางบัญชีลดลง จึงทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างกำไรที่เกิดขึ้นทางบัญชีกับกำไรที่เกิดขึ้น จากเงินสด กล่าวคือ จากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม CPTGF ที่จ่ายผลตอบแทน สามารถจะ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งได้แก่ (1) จ่ายปันผลจะจ่ายจากกำไรทางบัญชี และ (2) ส่วนที่เหลือจะจ่าย ด้วยการลดทุน โดยในทางภาษี เงินลดทุนจะไม่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย แต่เงินปันผล จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 10

7.2. หากในปีไหนที่ไม่มีกำไรที่เป็นเงินสด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะไปปรับแต่งตัวเลขในทางบัญชี ไชหรือไม่

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงว่าการลดทุนเกิดจากการที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีกำไรสะสม กล่าวคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเงินสดมากกว่ากำไรที่มีในทาง

บัญชี หากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะจ่ายผลตอบแทนจากส่วนต่างดังกล่าวออกไป กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการลดทุน เนื่องจากการจ่ายปันผลจะต้องไม่ทำให้กำไรสะสมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ติดลบ ซึ่งกำไรสะสมดังกล่าวเป็นกำไรสะสมจากการดำเนินการในทางบัญชีของแต่ละไตรมาส หากจ่ายด้วยปันผลเพียงอย่างเดียว กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจจะจ่ายไม่ได้เท่ากับเงินสดที่มีอยู่ เงินส่วนที่ลดทุนออกไปนั้น เรียกว่าสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งเป็นส่วนที่เกินมาหลังจากหักเงินสำรองในอัตราร้อยละ 10 แล้ว

7.3. การจ่ายผลตอบแทนด้วยการลดทุนเป็นการจ่ายผลตอบแทนจากเงินสดที่มีอยู่ใช่หรือไม่

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงว่าเป็นการจ่ายผลตอบแทนจากเงินสดที่มีอยู่

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าหลักการในการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจัดการจะพยายามที่จะจ่ายอัตราเงินปันผลให้มั่นคงที่สุด เว้นแต่ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ดี อย่างไรก็ตามหากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเงิน บริษัทจัดการจะกั้นเงินสำรองและหากมีเงินเหลืออยู่ บริษัทจัดการก็จะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะในรูปแบบของเงินปันผลหรือเงินลดทุน

8. ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเองที่ไม่ออกนาม มีข้อซักถามว่าการเปลี่ยนเป็นกองทรัสต์ CPTREIT หมายความว่า จะเป็นการขยายอายุของกองทุนรวม CPTGF ใช่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าอายุสิทธิการเข้ายังคงเท่าเดิม ณ วันที่กองทุนรวม CPTGF ลงทุน กองทุนรวม CPTGF ได้มาซึ่งสิทธิการเข้าที่มีอายุ 30 ปี ในปัจจุบัน มีสิทธิการเข้าที่คงเหลือประมาณ 19 ปี ดังนั้นเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF กองทรัสต์ CPTREIT จะมีสิทธิการเข้าคงเหลือประมาณ 19 ปี

คุณชานนทร์ เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่านอกเหนือจากที่ประธานฯ ได้ชี้แจงไปข้างต้น หากกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ สมมุติว่าเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ณ ขณะนั้น กองทรัสต์ CPTREIT ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ต้องพิจารณาลักษณะของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมว่าเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า หากเป็นสิทธิการเช่า ระยะเวลาของสิทธิการเช่า นั้นมากกว่าหรือน้อยกว่าสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ CPTREIT ในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่รับโอนไปจากกองทุนรวม CPTGF ในการแปลงสภาพครั้งนี้จะมีสิทธิการเข้าคงเหลือประมาณ 19 ปี เท่าเดิม

9. คุณสรการ แก้วสม ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า

9.1. ระหว่างการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่จะทำให้มีค่าใช้จ่ายประมาณ 23 ล้านบาท กับ การที่ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่เมื่อมีความจำเป็น แบบใดจะมีประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่ากัน

ตอบ คุณชานนทร์ เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าหากมีการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็จะระดมทุนจากประชาชนทั่วไป กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะไม่สามารถมีส่วนร่วมกับการตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ยกเว้นในฐานะประชาชนทั่วไปที่ซื้อหน่วยลงทุนด้วยตนเอง อย่างไรก็ตาม หากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ผู้ถือหุ้นลงทุนจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ CPTREIT และหากกองทุนทรัสต์ CPTREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่ว่าจะด้วยการเพิ่มทุนหรือไม่ก็ตาม ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ก็จะได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินใหม่ดังกล่าว

9.2. หากมองในแง่ของต้นทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งอยู่กับกองทุนรวม CPTGF มาอย่างยาวนาน หากต้องเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่กับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ในกรณีใดจะคุ้มค่าง่ากัน

ตอบ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่าคำตอบนั้นขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ หากมีวัตถุประสงค์เพื่อมาซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ก็จะมีต้นทุนที่ต่ำกว่า เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม หากมีวัตถุประสงค์เพื่อมาซื้อทรัพย์สินใหม่ โดยไม่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF จะปรากฏว่านักลงทุนเป็นเจ้าของหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดเล็กทั้ง 2 กองและจะมีค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นสองเท่า

10. คุณสมชาย ภู่อันต์ชัย ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่ากองทุนรวม CPTGF จะจ่ายเงินปันผลก่อนหรือหลังจากเลิกกองทุนรวม CPTGF เนื่องจากตามสถิติกองทุนรวม CPTGF จะจ่ายปันผลในช่วงเดือนพฤศจิกายน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการแจ้งว่าจะเลิกกองทุนรวม CPTGF ในช่วงเดือนพฤศจิกายน

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงว่าจะยังคงจ่ายปันผลในเดือนพฤศจิกายนเช่นเดิม โดยที่ผ่านมากองทุนรวม CPTGF จ่ายปันผลประมาณ 4 ครั้งต่อปี ทั้งนี้ ตามที่คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงไว้ว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF นั้น จะเป็นเหมือนการย้ายบ้าน ดังนั้น การดำเนินการใด ๆ ของกองทุนรวม CPTGF จะยังคงดำเนินการต่อไปเช่นเดิม แต่เป็นเพียงในนามของกองทุนทรัสต์ CPTREIT

11. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าจากเดิมกองทุนรวม CPTGF จะมีค่าใช้จ่ายได้ 3 รายการ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการประมาณ 13 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ (2) ค่าธรรมเนียมของผู้ดูแลผลประโยชน์ประมาณ 1.85 ล้านบาท

และ (3) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 113 ล้านบาท ซึ่งเป็นของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ เมื่อเป็นกองทรัสต์ CPTREIT แล้ว บริษัทจัดการจะกลายเป็นทรัสต์ และ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะกลายเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมในการจัดการจะหายไปหรือไม่ เนื่องจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว

ตอบ คุณชานนตรี เตชานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่ารายละเอียดที่เกี่ยวข้องปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการจะไม่มีอีกต่อไป แต่จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท ซี.พี.แลนด์ รัท โกรท จำกัด ที่มาแทนที่ และ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จะไม่มีอีกต่อไป แต่จะมีค่าธรรมเนียมของทรัสต์ซึ่งจะเป็นบริษัทจัดการที่จะเข้ามาทำหน้าที่ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามที่ประธานฯ ได้ชี้แจงไปว่าจะยังคงเป็นบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีค่าธรรมเนียมเท่าเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

12. คุณสุพัทธา สิทธิชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้มีข้อซักถามว่าอัตราค่าเช่าของทั้ง 3 อาคาร ที่กองทุนรวม CPTGF ลงทุนเป็นอย่างไร

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงว่าสำหรับพื้นที่สำนักงานทั้ง 3 อาคาร โดยรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84 และพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 หากพิจารณาเป็นรายอาคาร

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) พื้นที่สำนักงานจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 91 และพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90
- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) พื้นที่สำนักงานจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 และพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 94
- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) พื้นที่สำนักงานจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 72 และพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84

13. คุณชยพล ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนได้หรือไม่ โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ส่วนตัวว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพมักมีผลตอบแทนที่ลดลง

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าเนื่องจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจประเภทโรงแรมและสำนักงาน ซึ่งคาดหวังว่าสถานการณ์จะดีขึ้นในเร็ววัน ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF อาจยังไม่ทำให้นักลงทุนเห็นภาพ แต่การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะมีวัตถุประสงค์หลักในการเปิดโอกาสให้กองทุนรวม CPTGF เติบโตในอนาคตและสามารถลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม เพิ่มรายได้ และลดข้อจำกัดต่าง ๆ

เมื่อไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถามแล้ว พิธีกรขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหน้าที่ 13 และ 14 ของหนังสือเชิญประชุม

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

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

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้นเสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	686,573,055	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9885
-	ไม่เห็นด้วย	76,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0111
-	งดออกเสียง	2,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0002
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 21 ราย คิดเป็นจำนวน 1,082,193 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 127 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด จำนวน 686,651,855 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.0084

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

พิธีกรได้เรียนเชิญให้คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ จากรายละเอียดที่ปรากฏในหน้าที่ 15 ถึง หน้าที่ 19 ของหนังสือเชิญประชุมของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอไปในวาระที่ 1

1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

3. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

4. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม กรณีการเลิกกองทุนรวมเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการ

โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณผู้จัดการกองทุนรวม และได้นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการซึ่งระบุอยู่ในหน้า 19 ของหนังสือเชิญประชุม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1

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

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ โดยไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เมื่อไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถามแล้ว พิธีกรขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหน้า 19 ของหนังสือเชิญประชุม

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าว

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 2 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม CPTGF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และแผนการแปลงสภาพ รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	686,575,055	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9888
-	ไม่เห็นด้วย	76,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0111
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

พิธีกรได้เรียนเชิญให้คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากรายละเอียดที่ปรากฏในหน้าที่ 20 ถึง หน้าที่ 22 ของหนังสือเชิญประชุมของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

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 วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการ

สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (3.1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ CPTREIT ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - (3.2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- (4.1) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
 - (4.1.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจําหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ CPTREIT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPTGF (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจําหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี)
 - (4.1.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจําและอายัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
 - (4.1.3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจํา หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD
 - (4.2) การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

- (4.2.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อ นายทะเบียนกองทรัสต์ 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

ทั้งนี้ รายละเอียดการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

อนึ่ง สำหรับการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้ บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราร์ด จำกัด โดย นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 จะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตราไม่เกิน 2,550,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณผู้จัดการกองทุนรวม และได้นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการซึ่งระบุอยู่ในหน้าที่ 23 ของหนังสือเชิญประชุม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

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

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณสกล งามเลิศชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า

1.1. ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPTGF ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถเลือกได้หรือไม่ว่าจะไม่แปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF นั้นขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าหากทุกวาระในที่ประชุมในครั้งนี้ได้รับการอนุมัติ กองทุนรวม CPTGF จะแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏ ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยอัตโนมัติ ดังนั้น ขึ้นอยู่กับว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะยังคงถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในวันดังกล่าวหรือไม่

1.2. กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ทุกรายจะต้องกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ใช่หรือไม่

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าหากเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏ ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์และที่ประชุมในครั้งนี้มีมติอนุมัติในทุกวาระ

เมื่อไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถามแล้ว พิธีกรขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 เป็นผู้ชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหน้าที่ 22 และหน้าที่ 23 ของหนังสือเชิญประชุม

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าว

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 3 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ ภายวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับการอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

มติที่ประชุม

ในที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	686,643,055	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9987
-	ไม่เห็นด้วย	6,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0009
-	งดออกเสียง	2,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0002
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของกองทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

พิธีกรได้เรียนเชิญให้คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุมคุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้ง บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

ภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมและตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ชื่อบริษัท:	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท:	0105567087275
ที่ตั้งสำนักงาน:	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
วันที่จดทะเบียน:	26 เมษายน 2567
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
ทุนจดทะเบียน:	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว:	10,000,000 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี:	1 มกราคม – 31 ธันวาคม
รายชื่อกรรมการ:	1. นายวรวิทย์ เจนธนากุล 2. นายเกียรติ ศตะสุข 3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภุชฌ์กุล

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณผู้จัดการกองทุนรวม และได้นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการซึ่งระบุอยู่ในหน้าที่ 24 ของหนังสือเชิญประชุม มีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

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

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า
- 1.1. ทีมผู้บริหารของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด นั้น เป็นทีมผู้บริหารเดิม ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPTGF ใช่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าทีมผู้บริหารของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด นั้นจะเป็นทีมที่เคยอยู่ในบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ส่วนทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงมีทีมผู้บริหารเดิมที่ยังคงทำหน้าที่เหมือนเดิม

- 1.2. หน้าที่ในการดูแลอสังหาริมทรัพย์จะยังคงเหมือนเดิมแม้ว่าจะเปลี่ยนบทบาทเข้ามาเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ใช่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าบทบาทจะแตกต่างกัน เนื่องจากหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยหลักแล้วจะเป็นผู้ที่ดูแลอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT ลงทุน อย่างไรก็ตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะคล้ายกับบริษัทจัดการ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หน้าที่ในการติดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ในการจัดทำงบการเงิน หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPTREIT

- 1.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่เหมือนที่บริษัทจัดการดูแลกองทุนรวม CPTGF ใช่หรือไม่ ทั้งนี้กองทุนรวม CPTGF จะยังมีบริษัทจัดการที่คอยถ่วงดุลการบริหารจัดการและกำกับดูแล อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ CPTREIT จะดูแลโดยบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด และ อสังหาริมทรัพย์จะดูแลโดยบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในกรณีนี้ การกำกับดูแลจะด้อยลงหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าบทบาทของผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่เหมือนที่บริษัทจัดการดูแลกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF บริษัทจัดการจะเปลี่ยนบทบาทของตนเองมาเป็นทรัสต์เพื่อกำกับดูแลผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.4. บทบาทของทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ CPTREIT จะแตกต่างจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF ใช่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าบทบาทของทรัสต์จะมีหน้าที่ที่เข้มข้นขึ้นและจะต้องกำกับดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถวางใจได้ เนื่องจากบริษัทจัดการมีประสบการณ์ในการบริหารกองทุนรวม CPTGF จึงมีความเข้าใจในการบริหารและทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF

เมื่อไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถามแล้ว พิธีกรขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ภายหลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ		
ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
รวม	301,333,300	31.16

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

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

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้)

- เห็นด้วย	385,246,755	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9813
- ไม่เห็นด้วย	71,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0186
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

พิธีกรได้เรียนเชิญให้คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ ดังนี้

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF เพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ภายหลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมและตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ชื่อบริษัท:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงาน:	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท:	0107545000373
โทรศัพท์:	0-2686-6100
Website:	https://www.ktam.co.th
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ทุนจดทะเบียน:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว:	200,000,000 บาท
รอบบัญชี:	1 มกราคม – 31 ธันวาคม
รายชื่อกรรมการ:	1. นางชวินดา หาญรัตนกุล 2. นายสุรพล โอภาสเสถียร 3. นายอนามัย ดำเนตร 4. นายธีรลักษณ์ แสงสนิท 5. นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন 6. นายธีรวิภา สุมาวงศ์

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณผู้จัดการกองทุนรวม และได้นำเสนอความเห็นของบริษัทจัดการซึ่งระบุอยู่ในหน้า 25 ของหนังสือเชิญประชุม มีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จึงมีความรู้ ความเข้าใจในการดำเนินงานของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นยกลงทุนพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้ว

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ โดยไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เมื่อไม่มีท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถามแล้ว พิธีกรขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF แทนธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPTGF ในปัจจุบัน

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นยกลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยกลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นยกลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นยกลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ		
ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
รวม	94,469,100	9.77

อย่างไรก็ดี พิธีกรได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้ถือหุ้นยกลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้ตามรายละเอียดข้างต้น ไม่ได้ลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นยกลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ในครั้งนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้ กับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 5 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF ครั้งที่ 1/2567 นี้จะถูกยกเลิกไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ีตามที่ได้เสนอด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้)

-	เห็นด้วย	686,580,055	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9895
-	ไม่เห็นด้วย	71,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0104
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

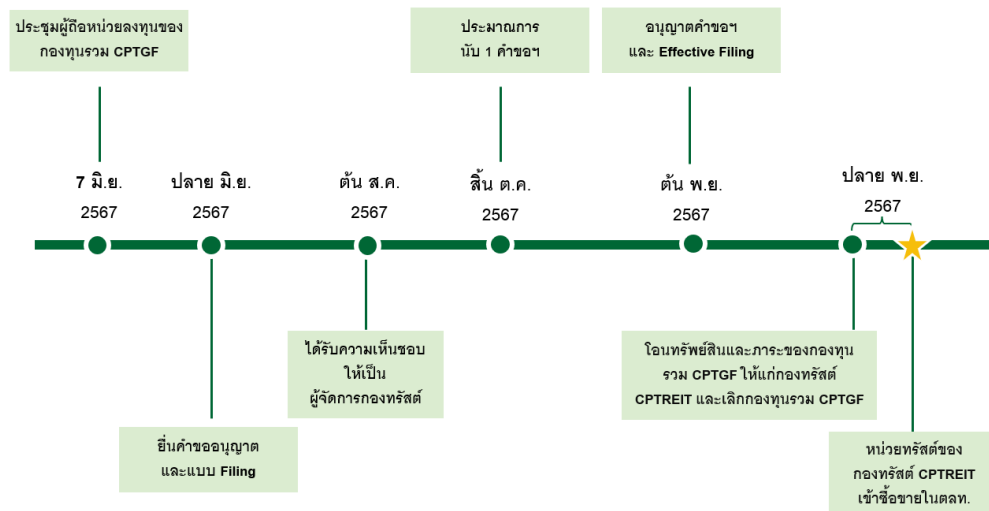
ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้หน่วยลงทุนรายใดมีความประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า
 - 1.1. ระยะเวลาในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นอย่างไรและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ คุณชานนธร์ เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าระยะเวลาในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF มีรายละเอียดตามแผนภาพด้านล่าง



ทั้งนี้ ลำดับถัดไป ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏ ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยอัตโนมัติ และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT จะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF

- 1.2. หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT จะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในปี 2567 หรือไม่

ตอบ คุณชานนธร เดชาพานิชกุล ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าเบื้องต้น คาดการณ์ว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT จะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในปี 2567

2. คุณสรากร แก้วสม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่าบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้สนับสนุนมีรายการทรัพย์สินอะไรที่จะสามารถให้กองทรัสต์ CPTREIT ลงทุน

ตอบ คุณจักรพันธ์ ปิยะพุกษพรธร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ชี้แจงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถติดตามรายการทรัพย์สินได้ในเว็บไซต์ของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเนื่องจากยังเป็นข้อมูลที่ไม่แน่นอน ทั้งนี้ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้

3. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้มีข้อซักถามและแสดงความคิดเห็นว่า

3.1. แนวทางในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ทั้ง 3 อาคาร ในช่วงปี 2567 – 2569 จะมีแนวทางอย่างไร ทั้งนี้ แม้ว่าจะฟื้นตัวจากโควิด-19 แต่ก็ยังไม่กลับมาเท่าช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ตอบ คุณเอกกมล ณ. ระนอง ผู้จัดการกองทุนรวม ได้ชี้แจงโดยแยกรายละเอียดของแต่ละอาคาร ดังนี้

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม):

มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงาน โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ ผู้เช่าจะเป็นบริษัทในเครือซี.พี. อัตราการเช่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ทั้งนี้ ในบริเวณดังกล่าวมีอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่สร้างขึ้นมาใหม่หลายแห่ง อย่างไรก็ตาม อาคารกลุ่มดังกล่าวไม่ใช่คู่แข่งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เนื่องจากอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ไม่ใช่อาคารสำนักงานเกรด เอ แต่เป็นอาคารสำนักงานที่มีที่ตั้งที่ดี โดยติดสถานีรถไฟฟ้า BTS และการที่มีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นนั้น เป็นผลดีต่ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เนื่องจากมีผู้เช่าที่ประสงค์จะเข้ามาเช่า อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งอาจทำให้อัตราค่าเช่านั้นสูงขึ้นได้

สำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะอัตราการเช่าที่ค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม พื้นที่ค้าปลีกในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จะค่อนข้างจำกัด

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์):

มีส่วนของพื้นที่ค้าปลีกที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบริหารจัดการ ผู้เช่าเป็นอย่างดี จะสังเกตได้ว่าช่วงโควิด-19 ไม่มีข่าวเกี่ยวกับการขอลดค่าเช่า ปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF พยายามที่จะทำให้อัตราการเช่ากลับมาเทียบเท่าช่วงก่อนโควิด-19 และอัตราการเช่าที่ลดลงนั้น ไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่อัตราการเพิ่มของค่าเช่าอาจจะมีข้อจำกัด ทั้งนี้ การที่ไม่ต้องลดค่าเช่าก็ถือว่าประสบความสำเร็จแล้ว

ในส่วนของพื้นที่สำนักงาน อัตราการเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็นระยะ เนื่องจากมีความต้องการเช่ามาอยู่พอสมควร

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท):

ในอดีตจะเป็นแหล่งของโรงเรียนกวดวิชา แต่ด้วยสถานการณ์ปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการเปลี่ยนกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งทำให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่เทียบเท่าช่วงก่อนโควิด-19 และจะค่อย ๆ ปรับตัวสูงขึ้น

จุดเด่นของทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF นั้น คือตำแหน่งที่ตั้ง จะสังเกตได้ว่าทุกอาคารอยู่ติดกับรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT โดยเฉพาะอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่มีทางเชื่อมเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้า BTS

- 3.2. มีความกังวลถึงการหาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากราคาหน่วยลงทุน ณ ปัจจุบัน จะอยู่ที่ 5 – 5.20 บาท แต่จ่ายผลตอบแทนที่ประมาณ 0.19 บาทต่อไตรมาส ดังนั้น การหาทรัพย์สินใหม่ที่จะได้รับผลตอบแทนในอัตรานี้จะค่อนข้างยาก

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะและชี้แจงว่าการดำเนินการหาทรัพย์สินใหม่ที่ได้รับผลตอบแทนในอัตราดังกล่าวก็จะเป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนที่ต้องศึกษาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง ก่อนที่จะมานำเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้รับมอบฉันทะ และท่านผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน ที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม รวมถึงได้เสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.48 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพรัช มิคะเสน)

ประธานที่ประชุม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)