

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ^๙

สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1	หน้าที่ 1
ส่วนที่ 2	การดำเนินกิจการของกองทรัสต์		
1.	ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 1
2.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหมวดผลประโยชน์	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 2
3.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหมวดผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 30
4.	ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 37
5.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 58
6.	ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2	หน้าที่ 59
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์		
7.	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 1
8.	โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 6
9.	การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 43
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 71
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 73
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3	หน้าที่ 77
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน		
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4	หน้าที่ 1
14.	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4	หน้าที่ 7
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4	หน้าที่ 11
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5	หน้าที่ 1

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์ CPNREIT" หรือ "CPNREIT")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN")
ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด ("ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (สิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือสูงสุด จะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638)
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	29,016,410,672 บาท

2. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

รายละเอียด ¹	โครงการ								โรงแรมเอ็ดตัน พัทยา ³
	เห็นทรัพย์สินพลาซ่า พระราม 2 ²	เห็นทรัพย์สินพลาซ่า พระราม 3	เห็นทรัพย์สินพลาซ่า ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี	เห็นทรัพย์สินพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เห็นทรัพย์สิน เฟสดีวิล พัทยา บีช	เงินที่ เฟสดีวิล พัทยา บีช	เงินที่ เฟสดีวิล พัทยา บีช	
ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ก.)	53-2-38.4	12-2-44.6	24-2-84.0	32-3-56.9	-	-	-	-	
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	251,182	169,740	137,692	50,653	122,991	70,095	49,686	49,686	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	82,930	36,495	27,656	34,307	37,806	29,404	302 ห้อง	302 ห้อง	
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	98,813	90,186	66,118		44,142	14,930	572	572	
สิทธิการเช่าและหรือเช่า ช่วงที่ดิน	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁴	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 22 เมษายน 2587	-	-	-	
สิทธิการเช่าและหรือเช่า ของอาคาร	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁴	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 22 เมษายน 2587	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580			
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	6,359	11,447	5,216	10,655	7,290	3,505			

¹ ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์เป็นไปตามรายละเอียดในส่วนของ 2 ข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์

² จะดำเนินการต่ออายุสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเห็นทรัพย์สินพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในวันที่ 1 เมษายน 2563 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562

³ สืบกับโครงการที่ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา รายละเอียดสรุปตราของสัญญาเช่าจะเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์ (การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม)

⁴ สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์ CPNREIT

3.1 การกู้ยืม

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 2 สัญญา คือวงเงินกู้ยืมเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT กับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ และวงเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุน CPNRF") กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สัญญาให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของกองทรัสต์ CPNREIT
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	- วงเงินสินเชื่อ ก1: 12,700 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระราคาลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่างๆ - วงเงินสินเชื่อ ก2: 1,550 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน หรือชำระหนี้คืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทดลองจ่ายไปแล้วเกี่ยวกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน - วงเงินสินเชื่อ ข: 7,125 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR) บวกด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	- วงเงินสินเชื่อ ก: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ในสัญญา - วงเงินสินเชื่อ ข: ชำระทุกๆ ครึ่งปี รวมทั้งหมด 28 งวด โดยงวดแรกเกิดขึ้นในวันครึ่งปีแรกนับจากวันเบิกใช้สินเชื่อ
การชำระดอกเบี้ย	งวดดอกเบี้ยมีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน และกำหนดชำระเป็นประจำทุกวันครึ่งปี ยกเว้นงวดดอกเบี้ยงวดแรกเกิดในวันสุดท้ายของเดือนมกราคม 2561
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</p>	<p>อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ในกรณีที่ยกของทรัสต์ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือดีครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เกิน 1 ปี ภายหลังจากวันที่ของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 60 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี <p>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ตัวแทนสินเชื่อทราบโดยทันที เมื่อผู้กู้ได้ก่อนนี้ทางการเงิน นอกเหนือจากหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ - ผู้กู้ตกลงจะดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุกๆ สิ้นปีบัญชีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน
---------------------------------	---

สัญญากู้เงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของกองทรัสต์ CPNREIT
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อตามสัญญาสินเชื่อของกองทุน CPNRF - วงเงินที่ 2: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ภายใต้วงเงินที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ - วงเงินที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืน	- วงเงินที่ 1: ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ลง

เงินกู้	นามในสัญญา - วงเงินที่ 2: ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน รวมทั้งสิ้น 18 งวด โดยชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน ภายในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม ของทุกปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อกำหนดทางการเงิน	- กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ - กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน (Investment Grade) ซึ่งเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์ CPNREIT ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ครบตามจำนวน จากการออกหุ้นกู้ 2 ชุด จำนวนรวม 4,495.0 ล้านบาท โดยรายละเอียดหุ้นกู้ข้อ 3.2 การออกหุ้นกู้

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

จำนวนหุ้นกู้	14,524.1 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	46,687.0 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 31.1

3.2 การออกหุ้นกู้

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 4,495 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ("ทริสเรทติ้ง" หรือ "TRIS") ที่ระดับ "AA" โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ชุดที่ 1 มูลค่า 2,700 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.54 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

- ชุดที่ 2 มูลค่า 1,795 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าว กองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์จากการออกหุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป โดยในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 170 ล้านบาท

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และกำไรสะสม เป็นจำนวนรวม 3,590.8 ล้านบาท หรือ 1.6230 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดการจ่าย ดังนี้

ระยะเวลาผลการดำเนินงาน	วันจ่าย	ปี 2562 (บาทต่อหน่วย)	ปี 2561 (บาทต่อหน่วย)
1 ม.ค. ถึง 31 มี.ค.	11 มิถุนายน 2562	0.4055	0.3795
1 เม.ย. ถึง 30 มิ.ย.	6 กันยายน 2562	0.4055	0.4055
1 ก.ค. ถึง 30 ก.ย.	6 ธันวาคม 2562	0.4060	0.4157
1 ต.ค. ถึง 31 ธ.ค.	20 มีนาคม 2563	0.4060	0.4163
รวม		1.6230	1.6170

4. ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในปี 2562

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹ (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	134,656,099	0.4
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	36,724,663	0.1
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,168,150	0.0
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	471,721,962	1.6
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	811,000	0.0
ต้นทุนการเช่าและบริการ	121,747,170	0.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	112,239,746	0.4
ต้นทุนทางการเงิน	502,414,489	1.7
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,385,483,279	4.6
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	29,701,187,572	

หมายเหตุ: ¹มูลค่าทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวเฉลี่ยที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับ 29,995,826,029 บาท

5. สรุปงบการเงินและผลการดำเนินงาน

6.1 สรุปงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2561
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	5,131.0	4,923.4
ดอกเบี้ยรับ	10.6	3.9
รวมรายได้	5,141.6	4,927.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	705.7	774.9
ดอกเบี้ยจ่าย	502.4	400.7
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	177.4	174.0
รวมค่าใช้จ่าย	1,385.5	1,349.6
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,756.1	3,577.7
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	86.2	84.3
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ร้อยละ)	73.2	72.7

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 62	30 ก.ย. 62	30 มิ.ย. 62	31 มี.ค. 62	31 ธ.ค. 61
เงินทรัสต์พลาซ่า พระราม 2	6,359.0	6,962.0	6,962.0	6,962.0	6,962.0
เงินทรัสต์พลาซ่า พระราม 3	11,447.0	10,698.0	10,698.0	10,698.0	10,698.0
เงินทรัสต์พลาซ่า ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี	5,216.0	5,678.0	5,678.0	5,678.0	5,678.0
เงินทรัสต์พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,655.0	10,658.0	10,658.0	10,658.0	10,658.0
เงินทรัสต์เฟสดีเวลล์ พัทยา บีที	7,290.0	7,289.0	7,289.0	7,289.0	7,289.0
โรงแรมฮิลตันพัทยา	3,505.0	3,465.0	3,465.0	3,465.0	3,465.0
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	44,472.0	44,750.0	44,750.0	44,750.0	44,750.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	901.6	1,849.6	1,005.8	1,002.5	999.4
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	509.9	227.8	427.6	423.5	341.7
สินทรัพย์อื่น	803.5	785.7	771.6	747.6	758.7
รวมสินทรัพย์	46,687.0	47,613.1	46,955.0	46,923.6	46,849.8
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,583.6	1,571.8	1,557.2	1,545.0	1,543.6
เงินกู้ยืม	-	726.2	-	-	4,468.7
หุ้นกู้	14,524.1	14,523.2	14,522.3	14,521.4	10,030.4
หนี้สินอื่น	878.1	763.1	852.8	849.9	811.9
รวมหนี้สิน	16,985.8	17,584.3	16,932.3	16,916.3	16,854.6
สินทรัพย์สุทธิ	29,701.2	30,028.8	30,022.7	30,007.3	29,995.2
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.4244	13.5725	13.5697	13.5627	13.5573

6.2 พื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราค่าเช่า ¹ (ร้อยละ)			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	31 มี.ค. 62	30 มิ.ย. 62	30 ก.ย. 62	31 ธ.ค. 62
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (RM2)	251,182	82,930	95.3	95.5	95.5	95.2
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (RM3)	169,740	36,495	94.1	97.0	95.7	97.0
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (PKO)	137,692	27,656	98.3	96.5	99.2	99.8
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี (PKTA-TB)	50,653	34,307	89.8	90.2	89.3	90.0
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (CMA)	122,991	37,806	93.7	94.9	94.1	96.7
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (PTB)	70,095	29,404	98.4	98.4	98.4	98.1
รวม/เฉลี่ย	802,353	248,598	94.8	95.3	95.2	95.8
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ² (Hilton)	49,686	302 ห้อง	92.5	90.3	88.5	88.8

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

² อัตราเช่าพักเฉลี่ยรายไตรมาส

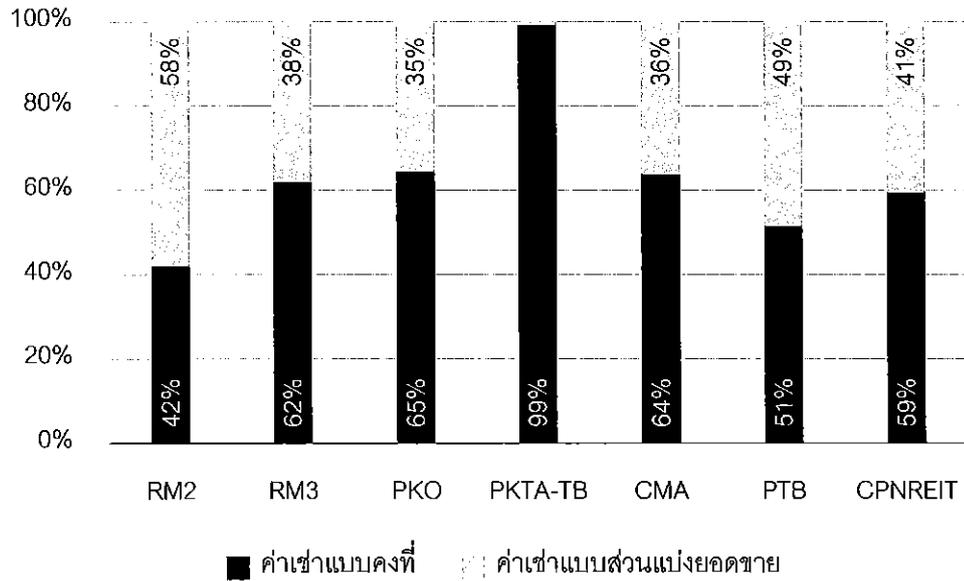
6.3 สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (RM2)	91	8,242	10
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (RM3)	25	3,617	10
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (PKO)	34	5,557	20
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี (PKTA-TB)	52	12,752	41
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (CMA)	96	8,434	23
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (PTB)	23	2,815	10
รวมทั้งหมด	321	41,417	17

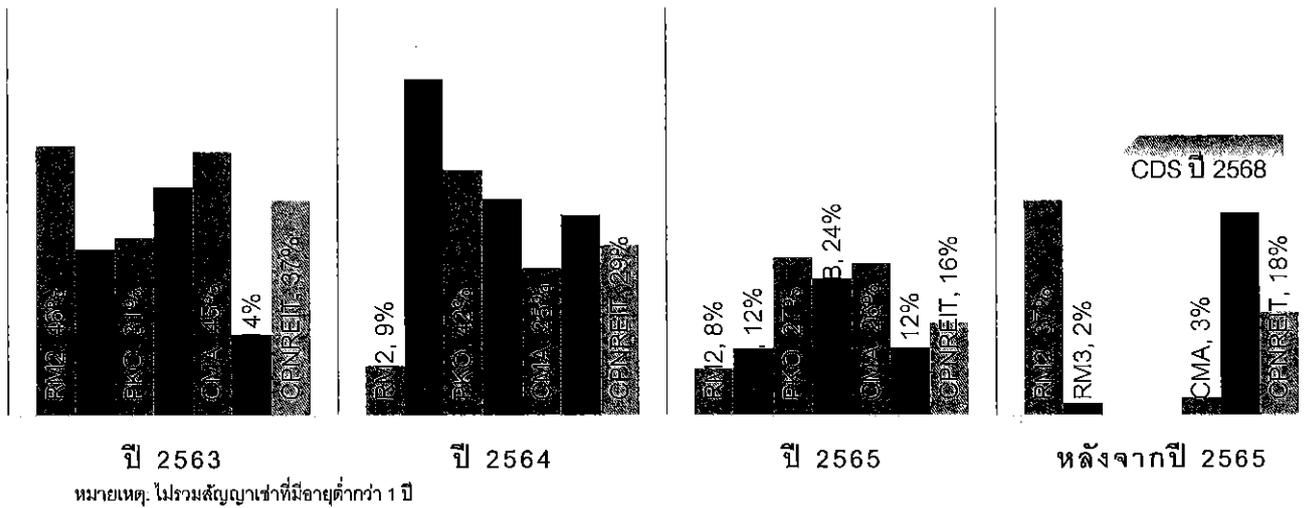
หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาของผู้เช่าหลัก

² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

6.4 โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



6.5 ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



7. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้ลงทุน
 - 7.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT
 - 7.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
 - 7.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT
 - 7.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

สามารถพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงเพิ่มเติมได้ในหัวข้อที่ 4 ปัจจัยความเสี่ยง ส่วนที่ 2 หน้าที่ 37

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์ CPNREIT" หรือ "CPNREIT")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN")
ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)	บริษัท ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล จำกัด ("ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล")
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (สิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือสูงสุด จะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638)
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	29,016,410,672 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2) นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคุณภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF

- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

ปี 2561

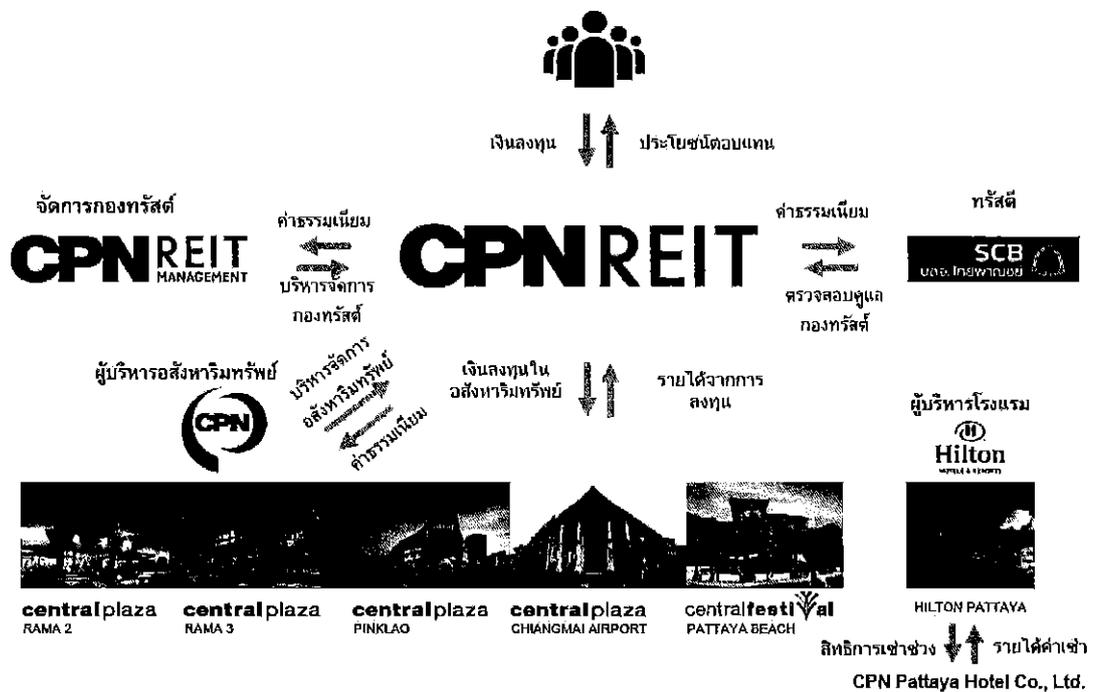
- เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตขององค์กร (Issuer Rating) ของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้คงอันดับเครดิตขององค์กรของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ กอง CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว

ปี 2562

- เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติ มาดาน พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุตระกูล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ของ CPNREIT และมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งข่าวการเผยแพร่รายละเอียดผ่านเว็บไซต์ของ CPNREIT (<http://www.cpnreit.com/th/download/unitholders-meeting?year=2019>) และระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562

- เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ ฟุตซี รัสเซล (FTSE Russell) ประกาศผลการทบทวนรายชื่อหลักทรัพย์ชุดใหม่ที่จะใช้ในการคำนวณ FTSE SET Index Series มีผลวันที่ 23 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป โดย CPNREIT ได้รับการคัดเลือกอยู่ใน FTSE SET Mid Cap Index
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไปตามข้อมูลใน ส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการของทรัสต์

2.3 โครงสร้างของกองทรัสต์



2.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

1) ประเภททรัพย์สิน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ราคายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน	ราคายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	6,359.0	14.0	6,962.0	15.2
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	11,447.0	25.2	10,698.0	23.4
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	5,216.0	11.5	5,678.0	12.4
โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,655.0	23.5	10,658.0	23.3
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	7,290.0	16.1	7,289.0	15.9
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,505.0	7.7	3,465.0	7.6
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	44,472.0	98.0	44,750.0	97.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	401.6	0.9	999.4	2.2
เงินฝากประจำ	500.0	1.1	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	901.6	2.0	999.4	2.2
รวมเงินลงทุน	45,373.6	100.00	45,749.4	100.00

2) รายละเอียดทรัพย์สิน

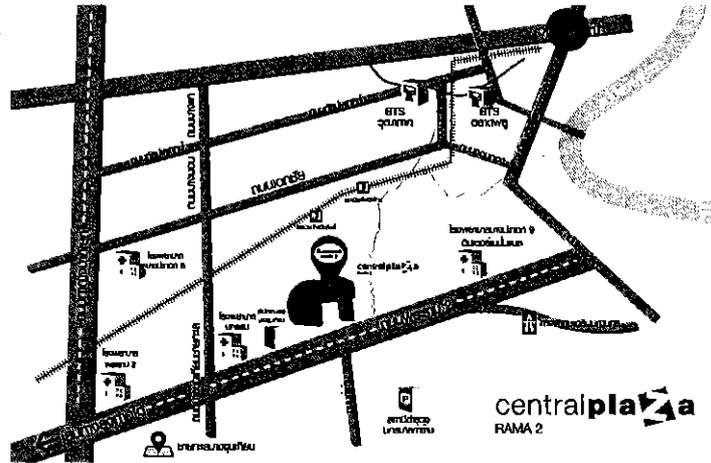
กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเทียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

<p>ลักษณะการลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) รวมทั้งงานระบบ สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปีคงเหลือระยะเวลา</p>
-----------------------	--

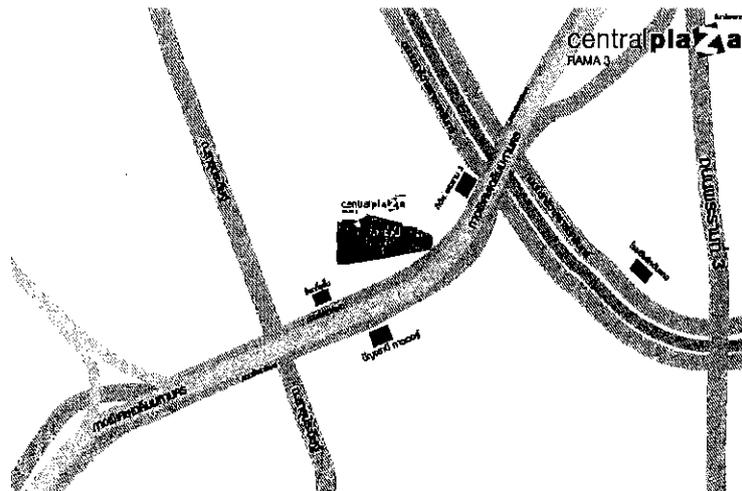
ราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562	7,273 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 82,930 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2562	6,359 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

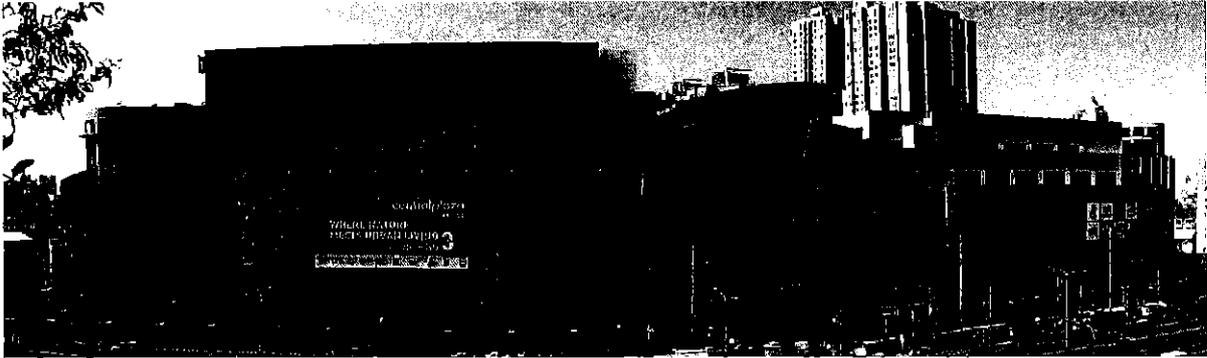
ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

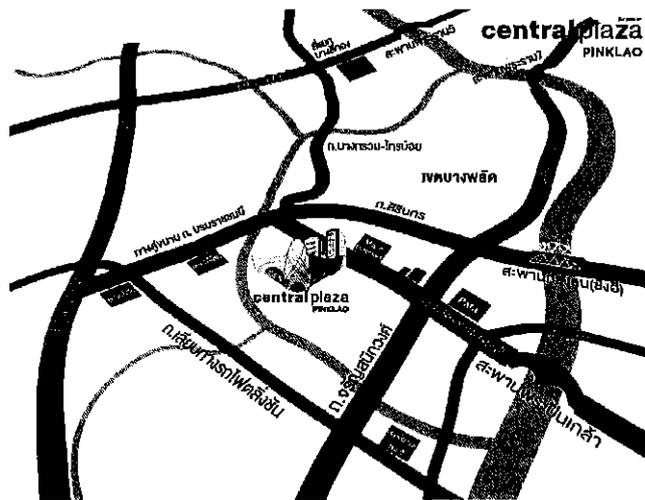
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) เป็นระยะเวลา 30 ปีคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 16 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 7 ละ 30 ปี เนื่องจากเดิมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT กองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562	9,680 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,495 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2562	11,447 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

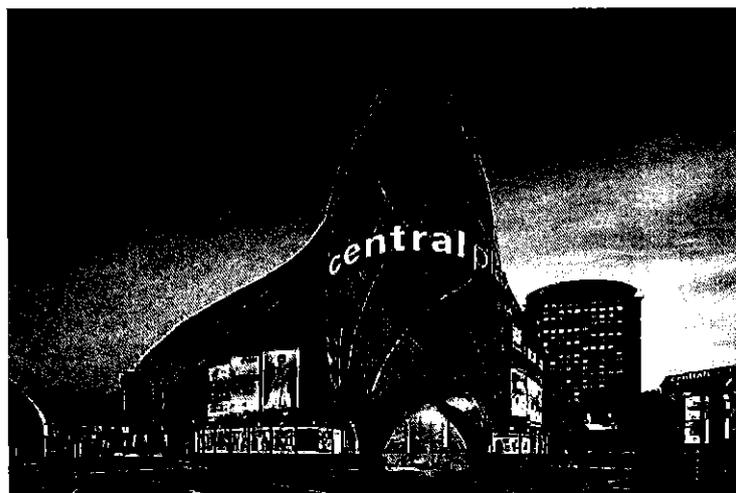
ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนีซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

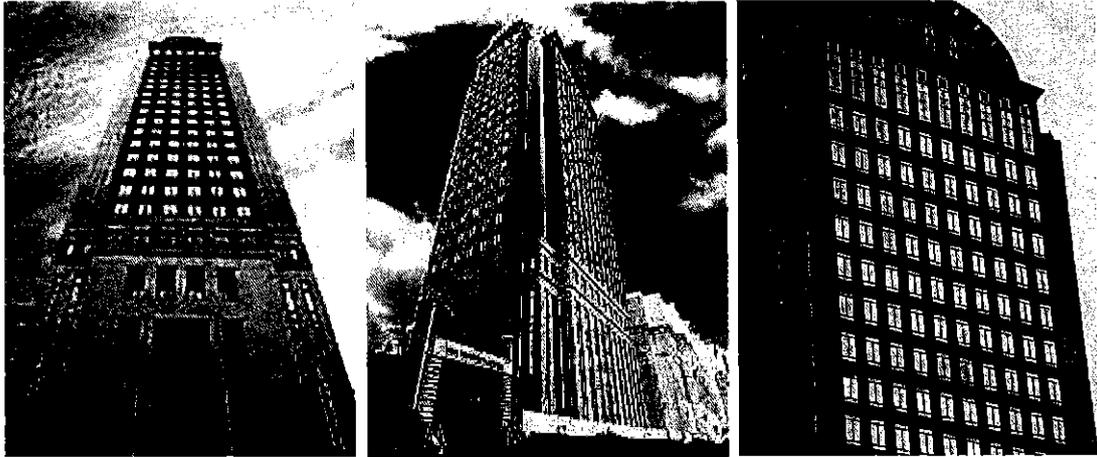
แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า



อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

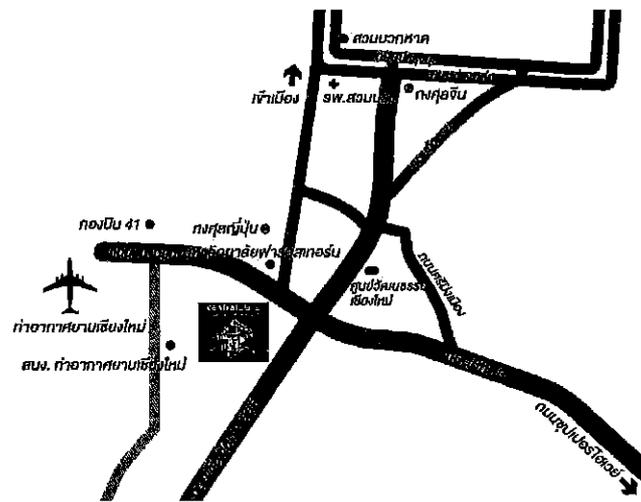
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่า ประมาณ 5 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562	5,639 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,963 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2562	5,216 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2536 โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิวาลัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

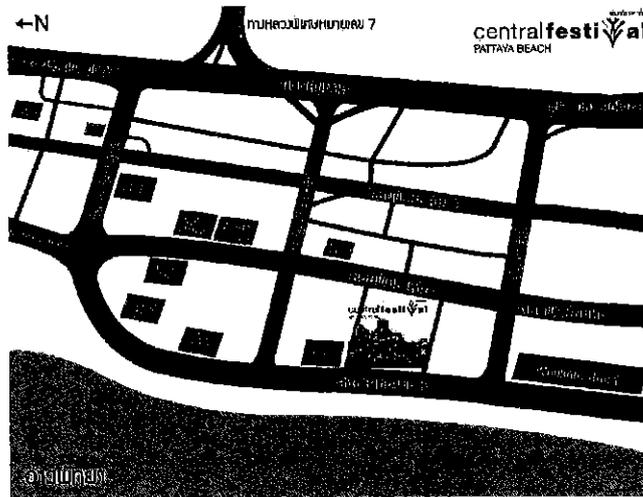
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารรวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562	10,514 ล้านบาท
อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 37,806 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2562	10,655 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ภายในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

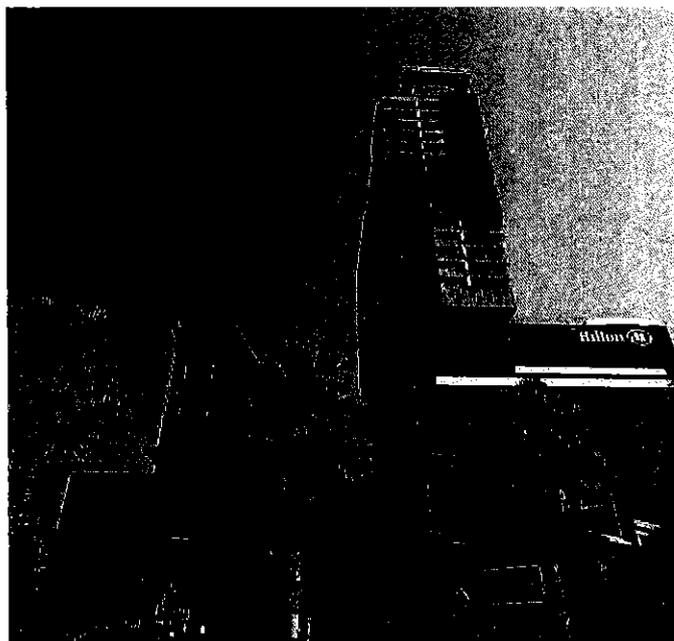
แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช



ภาพอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

<p>ลักษณะการลงทุน</p>	<p><u>โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</u></p> <p>สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1.อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในสวนที่ซีพีเอ็นพัทยาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็นพัทยา</p> <p>2.สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว และ 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งซีพีเอ็นพัทยา เป็นผู้มียุทธสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</p>
-----------------------	---

	<p><u>โรงแรมฮิลตัน พัทยา</u></p> <p>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย และผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>
<p>ราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562</p>	<p>ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 8,338 ล้านบาท</p> <p>โรงแรมฮิลตัน พัทยา 3,827 ล้านบาท</p>
<p>อาคาร</p>	<p><u>ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</u></p> <p>มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้</p> <p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,404 ตารางเมตร</p> <p><u>โรงแรมฮิลตัน พัทยา</u></p> <p>มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้</p> <p>พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>จำนวนห้องพัก 302 ห้อง</p> <p>หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2562	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 7,290 ล้านบาท โรงแรมฮิลตัน พัทยา 3,505 ล้านบาท
----------------------------------	---

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซื้อที่ดินพัทยา ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ CPNREIT ลูกจ้างและคู่สัญญาของกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเช่าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เช่าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อให้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินงานกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของแต่ละโครงการสามารถศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2562 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	82,930	95.2	1,448.0
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	36,495	97.0	736.5
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	27,656	99.8	1,037.1
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี	34,307	90.0	215.0
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	37,806	96.7	664.2
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	29,404	98.1	627.9
รวม/เฉลี่ย	248,598	95.8	4,728.7
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302 ห้อง	88.8 ¹⁾	382.5

หมายเหตุ: ¹⁾ อัตราการใช้เช่าพักเฉลี่ยของปี 2562

2.5 การจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	CPN
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	CPN
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	CPN
โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	CPN
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	CPN
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศ

และต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจองรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

2. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการ โดยตรง โดยสัญญาที่ CPNREIT จะเข้าทำโดยส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Consignment) สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าจะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบ

อัตราคงที่ (Fixed-Rate) ทั้งหมด สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีที่แตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเช่าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย โดยลักษณะผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้า ประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้มีคนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้า และให้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แสดงตามตารางด้านล่างดังนี้

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทมหาชนจำกัด	19 กรกฎาคม 2537
ทุนจดทะเบียน	2,244 ล้านบาท
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด
ความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นใหญ่

<p>ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์</p> <p>ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 – ไม่เกิน 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่าซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ</p>
--	--

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้ามากกว่า 30 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีศูนย์การค้าภายใต้การบริหาร 34 ศูนย์ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการค้าและการท่องเที่ยวที่สำคัญของแต่ละภูมิภาค และอาคารสำนักงาน 7 แห่ง โดยมีอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาริน่าและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาริน่า (ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองพัทยาและอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประมาณ 2 กิโลเมตร) ไม่ได้แข่งขันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เนื่องจากทั้งสองโครงการมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคนละระดับกัน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาริน่าซึ่งมีขนาดเล็กกว่า จะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับที่ต่ำกว่าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี (ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประมาณ 60 กิโลเมตร) ศูนย์การค้าดังกล่าวไม่ได้แข่งขันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โดยตรง เนื่องจากทั้งสองโครงการตั้งอยู่คนละพื้นที่กัน ทำให้ทั้งสองโครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้า (Shopper) ต่างกัน โดยศูนย์การค้าทั้งสามศูนย์ดังกล่าวมีแนวคิดของศูนย์ ตำแหน่งทางการตลาด จุดเด่น รวมถึงผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ที่แตกต่างกัน ในส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ (ซึ่งตั้งอยู่ห่างกันประมาณ 8 - 11 กิโลเมตร) ทั้งสองศูนย์การค้ามีแนวคิดของศูนย์ ตำแหน่งทางการตลาด จุดเด่น รวมถึงผู้เช่าหลักที่แตกต่างกัน ทำให้ทั้งสองศูนย์การค้าไม่ได้แข่งขันกัน

ทั้งนี้ การที่ CPN มีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันในบางพื้นที่ เนื่องจาก CPN เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลจากพื้นที่มีการพัฒนาการทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของ CPN และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ (Space Demand) ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

อนึ่ง โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์ CPN REIT และ CPN มีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของ CPN ก็มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้ง ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้ว่าจ้าง CPN ให้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่ CPN ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ CPN มีการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้อีกทางหนึ่ง

อนึ่ง ในการที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในพื้นที่บางส่วน โดยพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังไม่ได้เข้าลงทุน เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือมีแผนที่จะปรับปรุงโดย CPN เพื่อเพิ่มศักยภาพในเชิงพาณิชย์ (Commercial Enhancement) ให้แก่พื้นที่ดังกล่าว รวมถึงศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในภาพรวม ซึ่งจะส่งผลดีต่อพื้นที่ในส่วนของกองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนด้วย โดยทาง CPN จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวแก่กองทรัสต์ CPNREIT

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน (สาขาของธนาคารพาณิชย์และห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทของการเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะยังมีรายได้อื่นๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่สิบอันดับตามสัดส่วนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ CPNREIT ประจำปี 2562 สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

	ผู้เช่า	ประมาณการสัดส่วนค่าเช่า ประจำปี 2562 (ร้อยละ)
1.	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	3.01
2.	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	2.02
3.	บริษัท ยัสपाल จำกัด	1.82
4.	บริษัท ยูนิโคล (ประเทศไทย) จำกัด	1.70
5.	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.53
6.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1.30
7.	บริษัท แอดวานซ์ ไวร์เลส เน็ทเวอร์ค จำกัด	1.23
8.	บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1.15
9.	บริษัท คอมเซเว่น จำกัด (มหาชน)	1.13
10.	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	1.13

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ CPN ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

3. การจัดหาประโยชน์จากประเภทโรงแรม

- รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

- ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	CPN ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่ม CPN โดยกลุ่ม CPN ถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 และ CPN ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีค่าสุดของผู้เช่าช่วง	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 ของผู้ให้เช่าช่วงเป็นดังนี้ รายได้ : 864 ล้านบาท ค่าใช้จ่าย : 832 ล้านบาท กำไรสุทธิ : 32 ล้านบาท

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

● ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสังหาริมทรัพย์ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2561	210,000,000
2562	217,350,000
2563	224,957,250

- ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน = ร้อยละ 90 x (ก - ข - ค - ง)

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสละสามเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสามเดือน ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยา ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสามเดือน ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าเช่าคงที่ ของการคำนวณค่าเช่า ตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นปี 2560 และข้อค่าเช่าคงที่ ของการคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (แล้วแต่กรณี)

ถ้าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ใน

ไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปีและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้วภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ซี

พีเอ็น พัทธา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระ และจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

● **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า**

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทธา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาคือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทธา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทธา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล คือ CPN จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทธา เนื่องจาก CPN มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดย CPN สามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทธา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร CPN ตกกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ โดยข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาและไตรมาสสะสมล่าสุดเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562
ค่าเช่าคงที่ ¹	210	217
ค่าเช่าผันแปร	105	109
ค่าเช่ารวม	315	326

หมายเหตุ: เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจริง ซึ่งอาจแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกภายใต้ค่าเช่าในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.6 การกู้ยืมเงิน

1) รายละเอียดเงินกู้

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 2 สัญญา คือวงเงินกู้ยืมเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT กับกลุ่มผู้ให้

สินเชื่อ และวงเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อของกองทุน CPNRF กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สัญญาให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของกองทุนทรัสต์ CPNREIT
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	- วงเงินสินเชื่อ ก1: 12,700 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระราคาลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่างๆ - วงเงินสินเชื่อ ก2: 1,550 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน หรือชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทดรองจ่ายไปแล้วเกี่ยวกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน - วงเงินสินเชื่อ ข: 7,125 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR) บวกด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	- วงเงินสินเชื่อ ก: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ในสัญญา - วงเงินสินเชื่อ ข: ชำระทุกๆ ครึ่งปี รวมทั้งหมด 28 งวด โดยงวดแรกเกิดขึ้นในวันครึ่งปีแรกนับจากวันเบิกใช้สินเชื่อ
การชำระดอกเบี้ย	งวดดอกเบี้ยมีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน และกำหนดชำระเป็นประจำทุกวัน ครึ่งปี ยกเว้นงวดดอกเบี้ยงวดแรกเกิดในวันสุดท้ายของเดือนมกราคม 2561
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม - อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่ครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เกิน 1 ปี ภายหลังจากวันที่ของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 60 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

	<p>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ตัวแทนสินเชื่อทราบโดยทันที เมื่อผู้กู้ได้ก่อหนี้ทางการเงินนอกเหนือจากหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ - ผู้กู้ตกลงจะดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุกๆ สิ้นปีบัญชีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน
--	---

สัญญากู้เงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของกองทรัสต์ CPNREIT
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อตามสัญญาสินเชื่อของกองทุน CPNRF - วงเงินที่ 2: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ภายใต้วงเงินที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ - วงเงินที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ต่อไป
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ - วงเงินที่ 2: ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน รวมทั้งสิ้น 18 งวด โดยชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน ภายในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม ของทุกปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อกำหนดทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ - กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน (Investment Grade) ซึ่งเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความ

	<p>นำเชื่อกฎบัตรที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>
--	--

ณ สิ้นปี 2562 กองทรัสต์ CPNREIT ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ครบตามจำนวนตามสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 2 สัญญา คือวงเงินกู้ยืมเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT กับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ และวงเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อของกองทุน CPNREIT กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (SCB) จากการออกหุ้นกู้จำนวน 4 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 ถึงกุมภาพันธ์ 2562

2) การออกหุ้นกู้

ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ระดับ "AA" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 และในวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท ที่ระดับ "AA" เช่นกัน โดยกองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้รวม 4 ชุดเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้บางส่วนตามสัญญาเงินกู้ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้งที่ระดับ "AA" โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ชุดที่ 1 มูลค่า 2,650 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.70 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - ชุดที่ 2 มูลค่า 7,390 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2571 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 3.80 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 4,495 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ที่เหลืออยู่ตามสัญญาเงินกู้ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้งที่ระดับ "AA" โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ชุดที่ 1 มูลค่า 2,700 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.54 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - ชุดที่ 2 มูลค่า 1,795 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 3.30 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินกู้ตามสัญญาครบตามจำนวนและไม่มียอดเงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

- 3) สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่างนี้

จำนวนหุ้นกู้	14,524.1 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	46,687.0 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 31.1

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจนำวงเงินสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป โดยในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 170 ล้านบาท

3. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2562

ในปี 2562 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย (GDP) ขยายตัวร้อยละ 2.4 ปรับลดลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.2 ซึ่งเป็นการขยายตัวต่ำสุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2557 โดยมีการปรับลดประมาณการการขยายตัวเศรษฐกิจตลอดปี 2562 เป็นผลมาจาก 1) การชะลอตัวของประเทศกลุ่มเศรษฐกิจหลักของโลกอย่างสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ) ยุโรป และจีน ตามวัฏจักรของการเติบโตช่วงปลาย (Late Cycle) และได้รับผลกระทบของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ส่งผลให้ทั้งปีมูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยหดตัว 2) การขยายตัวในอัตราที่ต่ำของรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคเกษตร โดยเฉพาะนอกภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบจากภาคอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ที่มีการปรับลดรายได้ค่าล่วงเวลาและแรงงาน อย่างไรก็ตาม มีการออกมาตราการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐตลอดปีช่วยประคองให้การบริโภคภาคเอกชนโดยรวมยังขยายตัวได้ดี 3) การชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับผลกระทบจากการหดตัวของภาคส่งออก และความล่าช้าของโครงการลงทุนของภาครัฐและโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public-Private Partnership) และ 4) การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวไทยที่อยู่ในภาวะชบเซาในช่วงครึ่งแรกของปี โดยมาจากความกังวลของนักท่องเที่ยวจีนหลังจากเหตุการณ์เรือล่มในภูเก็ตเมื่อกลางปี 2561 รวมทั้งปัญหามลพิษฝุ่นละอองในช่วงต้นปี 2562 ผสมกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาเที่ยวไทยลดลงแต่เริ่มฟื้นตัวในครึ่งปีหลังจากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrival (VOA) และผลบวกจากการประท้วงที่ฮ่องกงและปัญหาระหว่างเกาหลีใต้และญี่ปุ่น ทำให้นักท่องเที่ยวมาเที่ยวไทยมากขึ้น

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศขยายตัวลดลงเล็กน้อยโดยขยายตัวร้อยละ 4.5 เทียบกับร้อยละ 4.6 ในปี 2561 การใช้จ่ายภาคเอกชน (วัดจากการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของภาคเหนือขยายตัวร้อยละ 5.3 ภาคกลางขยายตัวร้อยละ 2.1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือขยายตัวร้อยละ 4.0 และภาคใต้ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.5 อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายภาคเอกชนในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลหดตัวร้อยละ 1.1 ภาคตะวันออกหดตัวร้อยละ 6.0 และตะวันตกหดตัวร้อยละ 1.3 ซึ่งเป็นผลมาจาก 1) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ชะลอลง 2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มุ่งกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยและการท่องเที่ยวภายในประเทศ และ 3) มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ส่งผลต่อการหดตัวของยอดขายบ้านและคอนโดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองอุตสาหกรรมสำคัญต่าง ๆ โดยรวมส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางลดลงแต่ช่วยกระตุ้นการบริโภคของผู้มีรายได้ระดับล่างซึ่งเป็นฐานรากของประเทศ ทั้งนี้ หนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 79.1 ต่อ GDP ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อนหน้าสะท้อนการขยายตัวของหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่ารายได้ที่ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4-5 ซึ่งจะยังคงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการจับจ่ายให้สอยโดยรวมของประเทศและความสามารถชำระหนี้ของผู้บริโภคในระยะต่อไป

การส่งออกสินค้าในปี 2562 หดตัวร้อยละ 3.2 จากเดิมที่ขยายตัวร้อยละ 7.5 ในปี 2561 ซึ่งเป็นการหดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 4 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 เป็นผลมาจากการหดตัวของเกือบทุกตลาดส่งออกที่สำคัญ โดยการส่งออกไปตลาด

หลักขยายตัวร้อยละ 1.9 (สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 11.8 สหภาพยุโรปหดตัวร้อยละ 6.6 และญี่ปุ่นหดตัวร้อยละ 1.5 โดยสหรัฐฯ มีการนำเข้าสินค้าไทยบางส่วนทดแทนสินค้าจากจีน) ขณะที่ตลาดศักยภาพสูงหดตัวร้อยละ 6.6 (อาเซียน (9) หดตัวร้อยละ 8.2 และจีนหดตัวร้อยละ 3.8) ส่วนตลาดศักยภาพระดับรอง (ทวีปออสเตรเลีย ตะวันออกกลาง รัสเซีย และเครือรัฐเอกราช Commonwealth of Independent States - CIS) หดตัวร้อยละ 5.2 โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 การส่งออกของไทยยังได้รับผลกระทบจากการแข็งค่าของเงินบาทส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยเมื่อเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของ การส่งออกไทยในระยะต่อไป

การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวชะลอลงโดยขยายตัวร้อยละ 2.8 เทียบกับร้อยละ 4.1 ในปี 2561 เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรและความเชื่อมั่นต่อการลงทุนของภาคธุรกิจปรับลดลงต่อเนื่อง ส่งผลต่อการขยายการลงทุนในระยะกลางและยาวของภาคเอกชน อีกทั้งมีการเลื่อนแผนลงทุนโครงการร่วมลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐและเอกชน รวมทั้งการชะลอลงของการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ (บ้าน คอนโดฯ อาคารพาณิชย์) ที่ชะลออย่างมาก โดยผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงร้อยละ 12 ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ลดลงจากผลของมาตรการ LTV เป็นสำคัญ

การใช้จ่ายภาครัฐโดยรวมขยายตัวได้น้อยกว่าที่คาดไว้ โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 ส่วนการบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.4 เทียบกับในปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 และ 2.6 ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความล่าช้าของการจัดตั้งรัฐบาลที่ส่งผลต่อความต่อเนื่องของการดำเนินงาน เช่น การเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ การดำเนินนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น และการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 ที่ล่าช้ากว่าคาด อย่างไรก็ตาม การกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่การใช้จ่ายระดับฐานรากจนไปถึงระดับประเทศมีส่วนช่วยพยุงมิให้เศรษฐกิจชะลอลงตัวแรง

การท่องเที่ยวไทยปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากปี 2561 โดยสัญชาติของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามามากที่สุดอันดับแรก คือ จีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มาเลเซียเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 และเกาหลีใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 ลาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 ขณะที่มียรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยอยู่ที่ 1.9 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

การแข็งค่าของเงินบาทโดยเฉลี่ยทั้งปี 2562 อยู่ที่ 31.0 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ แข็งค่าขึ้นร้อยละ 4.0 จากปี 2561 ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายเพิ่มเติมของประเทศสำคัญ ๆ โดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐฯ ธนาคารกลางยุโรป ธนาคารกลางญี่ปุ่น และธนาคารกลางของประเทศอื่น ๆ ในเอเชีย ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของไทยที่ยังคงมีการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดสูง ส่งผลให้มีเงินทุนไหลเข้าไทยอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563

ทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ยังแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ปรับลดลงจากร้อยละ 2.4 ในปี 2562 โดยปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ 1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศ ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ การดำเนินมาตรการของภาครัฐในการดูแลผู้มีรายได้น้อยและเกษตรกร การลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่มีหลายโครงการมีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2563-2564 ซึ่งจะทำให้การเบิกจ่ายเม็ดเงินเร่งตัวขึ้น และการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ 2) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกตามแรงสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกและการค้าโลกที่ปรับตัวขึ้น โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์เศรษฐกิจโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.3 จากร้อยละ 2.9 ในปี 2562 และปริมาณการค้าโลกจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.0 ในปี 2562 3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ ทั้งการใช้เครื่องมือทางการคลังและการเงินผ่านการอัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจตามรายจ่ายงบประมาณต่าง ๆ และการรักษาระดับดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ในระดับต่ำเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องตลอดปี 2563

อย่างไรก็ดี ความท้าทายในปี 2563 ที่เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญ ประกอบด้วย 1) ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมจะขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ และการแข็งค่าของค่าเงินบาทที่จะส่งผลกระทบต่อ การส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวของไทย 2) เสถียรภาพทางการเมือง การขับเคลื่อนโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงนโยบายภาครัฐ ซึ่งเป็นตัวแปรหลักที่มีส่วนเกื้อหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่องและเข้มแข็งขึ้น 3) หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและขยายตัวเร็วกว่ารายได้ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของบริโภคภาคเอกชนโดยรวม 4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของเกษตรกร และ 5) การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) จากเมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย เนื่องจากคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญระหว่างอยู่ในช่วงเวลาควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสดังกล่าว

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงพาณิชย์ และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2562

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของ GDP รวมทั้งประเทศและในปี 2562 มีอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.8 จากร้อยละ 10.8 ในปี 2561 ในส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้าทั่วไปขยายตัวร้อยละ 4.3 โดยเป็นการขยายตัวของสินค้าอุปโภคบริโภคเป็นสำคัญขณะที่สินค้าคงทนหดตัว โดยกำลังซื้อส่วนใหญ่ขับเคลื่อนจากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่างและการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ขณะที่ผู้มีรายได้ปานกลางมีแนวโน้มใช้จ่ายน้อยลงเนื่องจากรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคเกษตรขยายตัวในระดับต่ำและภาระหนี้ครัวเรือนสะสมอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ดี การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ในกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เป็นแรงสนับสนุนสำคัญของเศรษฐกิจในแต่ละภูมิภาค

รายงานวิจัยของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ ประเทศไทย จำกัด (JLL) เปิดเผยว่า พื้นที่ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 4 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 294,000 ตร.ม. ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,011,202 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีกเปิดในปี 2562 แบ่งเป็นศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าประมาณร้อยละ 65.0 ตามด้วยคอมมูนิตีมอลล์ร้อยละ 19 ไฮเปอร์มาร์เก็ตร้อยละ 14 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90.0

- **กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า**

พื้นที่โครงการ (Retail Gross Floor Area) ของศูนย์การค้าทั้งหมดในประเทศไทยปี 2562 อยู่ที่ 20.5 ล้านตร.ม. และ คาดการณ์ภายในปี 2563 จะอยู่ที่ 21.1 ล้านตร.ม. โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2562 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ศูนย์การค้าคอสโม บาซาร์ เมืองทองธานี ศูนย์การค้ามิทซ์ จตุจักร ศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ ลาดกระบัง และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลปาดทอง และหลายโครงการที่มีการจัดสรรพื้นที่ให้สามารถเปิดได้ 24 ชั่วโมงมากขึ้น เช่น โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ และศูนย์การค้าดองกิ มอลล์ ทองหล่อ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของลูกค้า และภายในปี 2563 จะมีโครงการศูนย์การค้าสำคัญเปิดใหม่ ได้แก่ โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต โครงการเดอะปาร์ค โครงการสยามสแควร์ โครงการชั้นนี้ลาซาล โครงการสยามสแควป์ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ปอวิน และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์กลาง เป็นต้น

ในภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมกรรมการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นการสร้างประสบการณ์การตอบสนองที่ตรงใจลูกค้า (Personalization) และความสะดวกรวดเร็ว รวมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail และ New Concept Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้ความถี่ในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งมอบประสบการณ์ใหม่ ๆ อยู่เสมอ

- **กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)**

ในปี 2562 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและมีจุดเด่นที่สามารถตอบสนองลูกค้าในชุมชนมากขึ้นในเชิงของอัตลักษณ์ และยังมีร้านขายสินค้าและบริการที่เป็นเซนสตรีและซูเปอร์มาร์

เกิดที่มีชื่อเสียงมาเปิดในศูนย์การค้าขนาดย่อมมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้มีความหลากหลายโดยมีการเปิดศูนย์การค้าขนาดย่อมควบคู่กับโรงแรม โรงพยาบาล บัมม้าน้ำมัน และมีร้านค้าได้รื้อถอนมากขึ้น รวมถึงมีการขยายเวลาเปิดบริการของซูเปอร์มาร์เก็ต ฟิตเนส และร้านอาหารเป็น 24 ชั่วโมง โดยในปี 2562 มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 190,000 ตร.ม. และมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2562 ได้แก่ โครงการฟิเลพาร์ค อ่อนนุช โครงการเวลาสินธรวิลเลจ โครงการวิเศษดอม 101 โครงการมาร์เก็ตเพลสดูสิต โครงการพอร์โต้โก ท่าจีน โครงการแพทย์ ปาร์ค สุวรรณภูมิ โครงการวีพลาซ่า โรงพยาบาลวิภาวดี โครงการแอมไฮนาทาวน์ และโครงการดราโก้ทาวน์ เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูงทั้งจากร้านค้าชุมชนรอบข้าง ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ยังต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างให้สามารถตอบสนองต่อ การเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการเลือกสถานที่ตั้งให้อยู่ในชุมชน การปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและเทียบเคียงกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาสถานลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ความเสี่ยงและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

- กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก แต่ได้มีการพัฒนาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ให้มีความหลากหลายของสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของลูกค้าในชุมชนมากขึ้น และผู้ประกอบการยังคงมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กอย่างต่อเนื่องในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ตหรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียน สโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัส เอกซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลู ทั่นใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาดเพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์และบริการส่งเข้ามาอำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ช่องทางนี้จะช่วยเพิ่มรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาสู่การเน้นความสะดวกรวดเร็วเป็นสำคัญ

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านสะดวกซื้อ เน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุดและเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัย และนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่าง

รวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563

ในปี 2563 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.0 - 3.0 ในอัตราที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและจะยังคงมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use Project) และรูปแบบใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 150,000 ตร.ม. ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการเปิดให้บริการของโครงการสำคัญ ๆ หลายโครงการ โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของการใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมืองและกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตและการทำงานที่เปลี่ยนไปของคนในเมือง ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการใช้ในปี 2563 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2563 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต โครงการเดอะปาร์ค และโครงการสมายล์แควร์ สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัด ได้แก่ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บอวิน ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์กลาง และโครงการปอร์โต เดอ ภูเก็ต ของกลุ่มเซ็นทรัล เป็นต้น

ในปี 2564-2566 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 6 แห่ง ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (มิกซ์ยูส) ที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้ครบและสะดวกมากขึ้น ได้แก่ 1) โครงการวัน แบงค็อก ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซีเอสซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตรงถนนพระราม 4 2) โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ตรงถนนพระราม 4 3) ศูนย์การค้าดิ เอ็มสเฟียร์ เป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 3 ในกลุ่มดิเอ็มดิสทริค ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ และ 4) ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ รามคำแหง 2 ของกลุ่มเดอะมอลล์ โครงการแบงค็อก มอลล์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ตรงแยกบางนา-ตราด และโครงการเดอะฟอเรสเทียส์ของแม็คโนเลีย

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ จะมีความชัดเจนมากขึ้นในปีนี้ ซึ่งจะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศมากขึ้นในระยะยาว รวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่จะมีการลงทุนต่อเนื่องในอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้าง ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัด

อื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะเมืองที่โครงการ EEC และพื้นที่ใกล้เคียงรวมถึงเส้นทางที่มีถนนเชื่อมผ่านไปยังท่าขนส่งต่าง ๆ รวมทั้งหัวเมืองหลัก เมืองใกล้หัวเมืองหลัก และตามแนวชายแดนในทุกภาคของประเทศไทย ด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้เกิดโครงการมิกซ์ยูส ซูเปอร์สโตร์มอลล์ และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง รวมทั้งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในขนาดที่เล็ก ลงหลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการ

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกไม่ได้ถูกจำกัดเพียงแค่อุปกรณ์ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่ยังมีผู้ประกอบการ นอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้นโดยเฉพาะผู้ประกอบการในกลุ่มสำนักงานที่มีการนำร้านค้าปลีกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของระบบธุรกิจในรูปแบบของรีเทลโพลีเดียมเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้ามากขึ้น รวมทั้งผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจอื่นที่ต้องการมีหน้าร้านเพื่อเข้าถึงลูกค้ามากขึ้นในยุคที่ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง อีกทั้งผู้แข่งขันกลุ่มเดิมอย่าง ผู้ประกอบการ E-Commerce ที่มีจำนวนผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มมากขึ้นและมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราเติบโตและส่วนแบ่งในตลาดเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่ได้แข่งขันในด้านของราคาเท่านั้นแต่เริ่มมีบริการใหม่เข้ามาเพื่อสร้างประสบการณ์ให้กับลูกค้ามากขึ้น

การเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อเข้าใจลูกค้าและลดต้นทุนการบริหารงานจึงเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2563 คาดว่าผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะนำเทคโนโลยีเพื่อช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) มาใช้กันแพร่หลายมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) รวมทั้งเพิ่มความสะดวกสบาย และสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้แก่ลูกค้ามากขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดการปรับโยชน์และการบริหารทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งเห็นนโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับมือปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณางบประมาณประจำปีของโรงแรม เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

4.1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจจะมีผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและ CPNREIT เท่านั้น

4.1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางกรซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ๆ เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพามูลค่าการที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มอิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมอิลตัน พัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ CPN และ/หรือกลุ่มอิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนามูลค่าการใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินมาทดแทน อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่ม CPN มีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรคผลงานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงที่บริหารโรงแรมอิลตัน พัทยา นั้น กลุ่มอิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีม

บริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนที่บริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่บริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มฮิลตัน) จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 6 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทุนทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

4.1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม

การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน อาจได้รับผลกระทบทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะลดความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างมากแห่งหนึ่งในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าว จะรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การแข็งค่าของเงินบาทไทย มุมมองที่เป็นลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง การปิดล้อมสนามบิน การแพร่ระบาดของโรคระบาดในภูมิภาค อัตราแลกเปลี่ยนของเงินบาทไทยต่อเงินสกุลอื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจในระดับมหภาคและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจลดลงไปได้ระดับหนึ่ง โดยการกระจายกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยไม่จำกัดลูกค้าเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง จึงสามารถนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวได้ ทำให้ในกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับลูกค้าจากภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีลูกค้าจากกลุ่มอื่นมาทดแทนได้

4.1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

4.1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของ CPN โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะที่ใดขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ CPN ตกกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง CPN จะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ใน

สัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินงานกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

4.1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของทรัสต์สินหลักใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พ้นเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินหลักใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

4.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินใน ส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัสต์สินใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัสต์สินใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เช่าช่วงทรัสต์สินใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงทรัสต์สินใน ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัสต์สินจะต้องแจ้งให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุด

ระยะเวลาการเช่า หรือเพื่อให้ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทนที่ที่อื่น พักยา ไฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

4.1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา หรือการยกเลิกสัญญาที่กำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหาร่วมกันกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา

4.1.13 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เช่น การมีห้างสรรพสินค้าหรือโรงพยาบาล เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้นำมาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงประสบการณ์กว่า 30 ปีของ CPN ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าน่าจะดำเนินการได้

4.1.14 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่ามาจบบ้างซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมี

การดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีภาระผูกพันการดำเนินงานของทรัสต์สินนั้น ๆ ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัสต์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัสต์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าของทรัสต์สินและผู้บริหารโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัสต์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัสต์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัสต์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าของทรัสต์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ ในการดูแลทรัสต์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัสต์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา ผู้เช่าของทรัสต์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัสต์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่เป็น เพื่อไม่ให้ทรัสต์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ

ทั้งนี้ CPNREIT คาดว่าจะมีการดำเนินการปรับปรุงทรัสต์สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ในช่วงปี 2563 – 2564

4.1.15 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่กับกลุ่ม CPN ภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กลุ่ม CPN เป็นเจ้าของ และ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าว ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจจะดำเนินการขาย ให้เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ โดยที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยแห่งความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจห้างค้าปลีกขนาดใหญ่คือการมีทำเลที่ตั้งของห้างที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง โดยการที่ห้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยที่ศูนย์การค้าดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจของห้างดังกล่าวประสบความสำเร็จมาอย่างต่อเนื่อง อันทำให้ความเสี่ยงที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จะย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงไปมาก

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน	ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล

4.1.16 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิก

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ CPNREIT ก็ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจากสัญญาเช่าที่ดิน ที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น CPNREIT จึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการประกันความเสี่ยงดังกล่าวดังนี้

- ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับ CPNREIT ได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 CPNREIT (เดิมคือกองทุนรวม CPNRF) ยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น CPNREIT จึงได้ตกลงกับ CPN และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่า CPNREIT จะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน โดย CPNREIT รวมถึง CPN และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550

1. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ให้สิทธิแก่ CPNREIT ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีการจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่ CPNREIT ทุก ๆ เดือน

3. CPN และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการให้มีหลักประกันที่ CPNREIT ยอมรับได้ ในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีนโยบายในการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น เพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางธุรกิจต่ำ โดยมีการดำเนินการแก้ไขหนี้สินหรือปรับโครงสร้างหนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น
5. CPN ตกลงให้มีการรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่ CPNREIT ยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ CPN มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หาก CPN ไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 หรือ CPN จะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่ CPNREIT เห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิกเมื่อ CPNREIT ได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่ CPNREIT ยอมรับได้มาทดแทน

- ข) CPN ได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ระหว่าง CPN กับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด โดยกำหนดให้ CPNREIT สามารถเช่าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่ CPN ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ที่พึงปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม CPNREIT ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคาร และสามารถใช้จ่ายประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน และ CPNREIT ไม่ใช้สิทธิหรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ ทาง CPNREIT จะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง จนเป็นเหตุให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าของที่ดินดังกล่าวยังคงมีภาระผูกพันและความรับผิดชอบตามกฎหมายที่จะต้องให้ผู้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

4.1.17 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำนำหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้ทั้งหมด

4.1.18 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน ซึ่งทำให้ CPNREIT อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน จะยินยอมให้ CPNREIT ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจาก CPNREIT รวมถึงผู้ใช้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน

นอกจากนี้ CPN ในฐานะบริษัทใหญ่ของผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน จะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ให้บริษัทย่อยดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องที่บริษัทดังกล่าวเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ) เพื่อป้องกันและเยียวยาหากมีเหตุที่จะทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือหากจะมีการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกดังกล่าวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของ CPNREIT หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลกระทบต่อทำให้ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถ้าหาก CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่

เขาได้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าที่ CPNREIT ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าคืนให้แก่ CPNREIT โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ นอกจากนี้ CPNREIT ยังสามารถเรียกค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน เป็นดังนี้

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดินบางส่วนเป็นของบุคคลภายนอก และบางส่วนเป็นของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹ สำหรับที่ดินส่วนของบุคคลภายนอก ซึ่งให้เช่าช่วงต่อแก่ซีพีเอ็น พัทยา ¹

4.1.19 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้ง CPN ในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พัทยา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในการให้ CPNREIT เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พัทยา หากซีพีเอ็น พัทยา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พัทยา หรือ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลมารีนาไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของ CPN CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พัทยา และ CPN (แล้วแต่กรณี) จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถให้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.20 ความเสี่ยงจากการที่ CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ CPN โดย CPN ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้ CPN มีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ CPN ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้ CPN มีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT สำหรับวาระที่ CPN ไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วนอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

4.1.21 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่ม CPN ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่ม CPN ยังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่ม CPN ประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่ม CPN ยังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานของ CPNREIT มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งอาจทำให้มูลค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มีมากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่ม CPN มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่ม CPN ให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่ม CPN ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ CPN มีการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็น

ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัสต์สินทรัพย์ CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของ CPN ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัสต์สินทรัพย์ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของ CPN ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัสต์สินทรัพย์ CPNREIT ลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อาจถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในช่วงเวลาใด ๆ ระหว่างระยะเวลาที่ CPNREIT ลงทุนในทรัสต์สินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งค่าชดเชยใด ๆ ที่ CPNREIT จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทรัสต์สินทรัพย์ตามบัญชีของ CPNREIT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัสต์สินทรัพย์ของ CPNREIT ตามที่ได้ประมาณการไว้

4.2.2 ทรัสต์สินทรัพย์ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัสต์สินทรัพย์ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของทรัสต์สินทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ทรัสต์สินทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ CPNREIT อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้ CPNREIT มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

นอกจากนี้ ทรัสต์สินทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีก

ช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทางด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทางด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทางด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

4.2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ CPNREIT และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกโครงการเพราะแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องพายุฤดูร้อน ลูกเห็บ และแผ่นดินไหวมากกว่าภาคอื่น ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ชุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั้มน้ำในโครงการที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วม การเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหว พร้อมให้คำแนะนำเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตรวมทั้งมีการทบทวนและจัดทำแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) ให้ครอบคลุมเหตุการณ์ต่าง ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้ ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ และผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับ รวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้และมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงดังนี้

- (1) การประสานงานและติดตามข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็วสำหรับการประเมินสถานการณ์ และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้น เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อม และจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม ตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้
- (2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ
- (3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอเช่นเครื่องตรวจจับโลหะแบบเดินผ่าน (Walkthrough Metal Detector) และกล้องวงจรปิดซึ่งสามารถป้องกันผู้ที่จะก่อเหตุความไม่สงบ รวมทั้งสามารถใช้รับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อเหตุการณ์เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบไว้เป็นอย่างดี ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ CPNREIT ยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินของ CPNREIT แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้ CPNREIT สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัด/จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การทำประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน และการทำประกันภัยการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ และ/หรือรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทมีการกำหนดวงเงินเอาประกันให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) โดยไม่รวมค่าที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ CPNREIT มีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อ CPNREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว CPNREIT จะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าทรงจ่ายไปภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดย CPNREIT ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการนี้ CPNREIT สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ได้พิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี แม้ว่า CPNREIT ตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า CPNREIT อาจมีโอกาที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่นั้นมีความทันสมัย CPNREIT จึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และอาจมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อ

จัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทาง CPNREIT ยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่าจ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่าจ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่าจ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของ CPNREIT ลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว CPNREIT จึงอาจได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่ CPNREIT ครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่จะลดลง แต่ CPNREIT ก็อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทำให้ CPNREIT สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

4.2.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.2.5 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่าจ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่าจ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่าจ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่าจ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่าจ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่าจ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าจ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฏระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่าจ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฏระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าจ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

4.3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน และ (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

4.3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการ

ตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัสต์ที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาที่ CPNREIT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้ CPNREIT มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

4.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

4.4.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่ CPNREIT ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งต้องมีการเจรจาตกลงราคาซื้อขายกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้นมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่ง CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิก CPNREIT

4.4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่ CPNREIT ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ซึ่ง CPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่ CPNREIT จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของ CPNREIT และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก CPNREIT อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.4.6 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ เป็นต้น

4.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของ CPNREIT และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และ เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่ อย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ: สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ในปี 2562 กองทรัสต์ CPNREIT มีเหตุการณ์สำคัญ ดังนี้

- เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ได้อยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติมาดาน พันธ์จากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุตระกูล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของ CPNREIT และมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งข่าวการเผยแพร่รายละเอียดผ่านเว็บไซต์ของ CPNREIT (<http://www.cpnreit.com/th/download/uniholders-meeting?year=2019>) และระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562

ส่วนที่ 3 การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทุนจดทะเบียน	29,016,410,672	บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,212,476,700	หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	29,701,187,572	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.4244	บาท

2) ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

ราคาปิด	32.75	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	32.75	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	31.75	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	72,458.61	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	13,659.53	ล้านบาท

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ทรัสต์เรตติ้งได้คงอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท ที่ระดับ "AA" แนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ กองทรัสต์ได้ทยอยออกหุ้นกู้ระยะยาวทั้งหมด 4 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หุ้นกู้	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
CPNREIT218A	2,650	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2564	3	2.70
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10	3.80
CPNREIT212A	2,700	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2564	2	2.54
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4	3.30
รวม	14,535				

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	76,556,600	3.46
3	ธนาคาร ออมสิน	68,004,833	3.07
4	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	48,262,700	2.18
5	AIA COMPANY LIMITED-EQDP-D FUND 1	39,378,802	1.78
6	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	36,999,575	1.67
7	MRS. ARUNEE CHAN	34,740,200	1.57
8	HSBC BANK PLC-HSBC INSTITUTIONAL TST SVS(IRE) LTD FIRST STATE GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FIRST STATE ASIAN EQU	33,261,756	1.50
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิไวเดนด ฟันด์	30,195,569	1.36
10	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,938,552	1.13

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์

- กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ CPNREIT ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี หรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจนำวงเงินกั้นสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกั้นเงินสำรองไปรวมเพื่อการกั้นสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป โดยในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกั้นเงินสำรองดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 170 ล้านบาท

2) ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

3) ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในปี 2562 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 3,590.85 ล้านบาท หรือ 1.623 บาทต่อหน่วย ซึ่งมาจากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และกำไรสะสม โดยมีรายละเอียดการจ่าย ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ระยะเวลาผลการดำเนินงาน	ปี 2561 (บาทต่อหน่วย)	ปี 2562 (บาทต่อหน่วย)	วันจ่าย
1 ม.ค. ถึง 31 มี.ค.	0.3795	0.4055	11 มิถุนายน 2562
1 เม.ย. ถึง 30 มิ.ย.	0.4055	0.4055	6 กันยายน 2562
1 ก.ค. ถึง 30 ก.ย.	0.4157	0.4060	6 ธันวาคม 2562
1 ต.ค. ถึง 31 ธ.ค. ["]	0.4163	0.4060	20 มีนาคม 2563
รวม	1.6170	1.6230	

หมายเหตุ: " ระยะเวลาผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2562 และกำไรสะสม

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

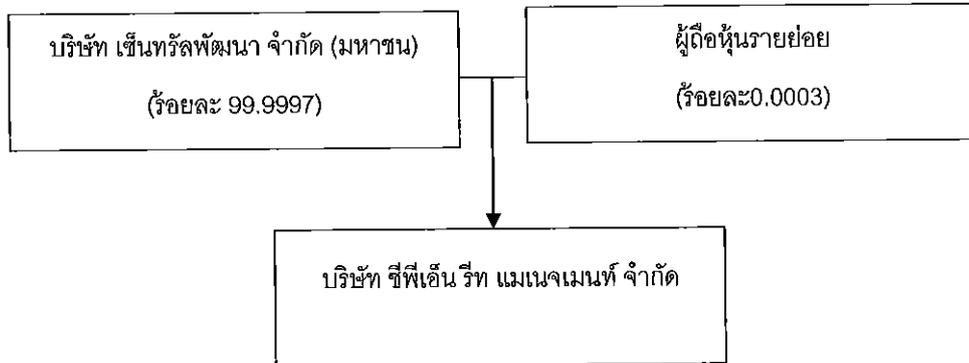
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	10 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)

รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> นางอวยพร พุตระกูล นายพงศกร เทียงธรรม นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

2) โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



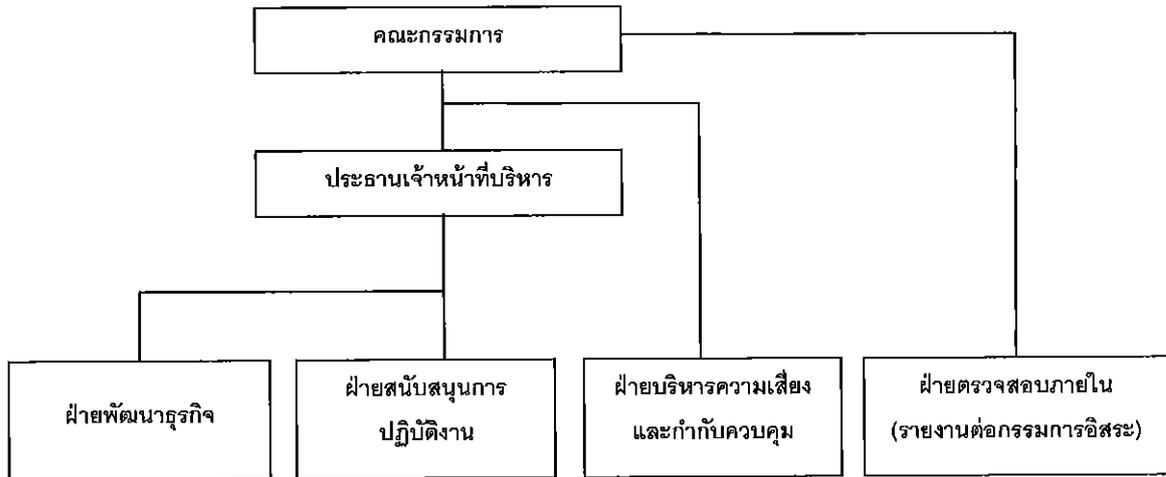
2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	1	0.0001
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	1	0.0001
4. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.0000

3) โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่ตามโครงสร้าง ดังนี้



3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1	<p>นายชาติ มาदान</p> <p>กรรมการอิสระ (ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562)</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2560 – ปัจจุบัน Executive Director, BNP Paribas (Singapore) Branch - 2558 – 2560 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง บริษัท พญาฯ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - 2555 – 2557 Chief Executive & Head of International Banking The Royal Bank of Scotland
---	--

<p>2</p>	<p>นางอวยพร พุฒระกุล</p> <p>กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562)</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, USA - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2559 – 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร - ปี 2558 – 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร - ปี 2557 – 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร - ปี 2556 – 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร - ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร
<p>3</p>	<p>นายพงศกร เทียงธรรม</p> <p>กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562)</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, USA <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเซิลพาร์ตเนอร์ จำกัด - ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited - ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ CPN REIT Management Company Limited - ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, Syrus Securities PCL) - ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซิกโก้แอดไวเซอร์ จำกัด - ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok

3	<p>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์</p> <p>กรรมการ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford, USA - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles, USA <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2561 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2554 – 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
4	<p>นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์</p> <p>กรรมการ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2557 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3.3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการของทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

3.3.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3.3.2 บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทุนทรัสต์ CPNREIT

- 1) พิจารณานโยบายที่สำคํญในการจัดการกองทุนทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทุนทรัสต์ นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุนทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทุนทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทุนทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทุนทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทุนทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 7) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ CPNREIT
- 8) พิจารณานโยบายแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 9) พิจารณานโยบายประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- 10) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- 11) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ

- 12) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- 13) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- 20) คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้

ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้อหรือเรียน การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 6) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- 9) ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และ

จุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือน ประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่ถือหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการดำเนินการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า "บริษัทใหญ่" "บริษัทย่อย" "บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน" "บริษัทร่วม" "ผู้ที่เกี่ยวข้อง" "ผู้บริหาร" "ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" "ผู้มีอำนาจควบคุม" "บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง" ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

3.3.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความมีนัยสำคัญภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	<p>นางสาวพิริณี พริ้งสุลกะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana - Champaign - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2560 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด - 2549 – 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - 2548 – 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด
---	--

2	<p>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการหัวหน้างานฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - MSc Investment Management, City University, London, UK - MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK - ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต สาขาวิชาการระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2562 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - 2558 – 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - 2556 – 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทริเซนไทย เอเจนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) - 2551 – 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - 2548 – 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
---	--

<p>3</p>	<p>นางสาววัลภา วุ่นประเสริฐ ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (ลาออกเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562)</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2562 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2560 – 2561 ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เบอริลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2558 – 2560 หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์การเงินและรายงานทางการเงิน บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด - ปี 2552 – 2558 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
<p>4</p>	<p>นางประไพรัตน์ ทิมพุดิ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2560 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2551 – 2560 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2539 – 2550 ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคคลากรทั้งหมด 7 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	นางสาวพิรินี พริ้งศุลกะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1. ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2560) 2. ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ล (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2548 – 2549)
	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ	3. ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุริย์มาส รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ รักษาการหัวหน้างาน ฝ่าย สนับสนุนการปฏิบัติงาน	4. ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 – 2562)
	นางสาววัลภา วุ่นประเสริฐ ผู้อำนวยการ (ลาออกเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562)	5. ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2560-2561) 6. หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์การเงินและรายงานทางการเงิน บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2558-2560)
	นางสาวพลัษุภา เจริญสมบัติ อมร ผู้อำนวยการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563)	7. ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2559-2562)

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	8. ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 – 2560) 9. เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางประไพรัตน์ ทิมพุดิ ผู้อำนวยการ	10. ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2551 - 2560) 11. ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2539 – 2550)

4) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

4.1 หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

4.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

4.1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้

4.1.3 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4.1.4 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

4.1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

4.1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

4.1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- 2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

4.1.8 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี
 - ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

4.1.9 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

4.1.10 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้

4.1.11 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT

4.1.12 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น

4.1.13 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

4.1.14 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

4.1.15 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

4.1.16 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT

4.1.17 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1.18 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหา

บุคคลใดๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

4.1.19 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)

4.1.20 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.1.21 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

4.1.22 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)

4.1.23 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนของทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

4.1.24 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4.2.2 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

4.2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าของทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

4.2.4 ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2.6 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

4.2.7 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

4.2.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

4.2.9 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

4.2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

4.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

4.3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

4.3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

4.3.4 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่ ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ ทรัสต์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่า ทรัสต์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

- 3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดย ดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรฐานที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการ เปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการ กองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของ ธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้า ประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็น กลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก

- 8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 9) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมทั้งสัญญากู้ยืม
- 10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4 หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

4.4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

4.4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

4.4.3 ดำเนินการ และ/หรือ จัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

5) การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทฯ ออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าวงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าวงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2 ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ CPNREIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ CPNREIT และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

5.3 ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการ
จัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชน	19 กรกฎาคม 2537
โทรศัพท์	02-667-5555
โทรสาร	02-664-5593
เว็บไซต์	www.cpn.co.th

2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นหรือโครงสร้างองค์กรของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
("CPN") ได้จากเว็บไซต์ www.cpn.co.th ทั้งนี้รายชื่อกรรมการและผู้บริหารและรายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

2.1 รายชื่อกรรมการบริษัท

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. ดร.ศุภชัย พานิชภักดิ์ | ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์ |
| 2. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ | ประธานกรรมการ |
| 3. นายการุณ กิตติสถาพร | ประธานกรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 4. นายไพฑูรย์ ทวีผล | กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง |
| 5. นางโชติกา สวณานนท์ | กรรมการอิสระ |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	กรรมการตรวจสอบและสรรมาภิบาล
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์	กรรมการอิสระ
	กรรมการตรวจสอบและสรรมาภิบาล
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
	ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
	กรรมการนโยบายความเสี่ยง
11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
	กรรมการนโยบายความเสี่ยง
	ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
12. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
	กรรมการนโยบายความเสี่ยง
2.2 รายชื่อผู้บริหาร	
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
	กรรมการนโยบายความเสี่ยง
2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
4. นางสาวนภารัตน์ ศิริวรรณวิทย์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนารุรกิจและโครงการ
6. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละวันให้อยู่ใน สภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (4) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดูได้จากข้อมูลที่ได้แสดงไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท

www.cpn.co.th

8.3 ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

1) ข้อมูลผู้เช่า

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เช่าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่จะอยู่ภายใต้ กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99

2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักสรุปได้ดังนี้

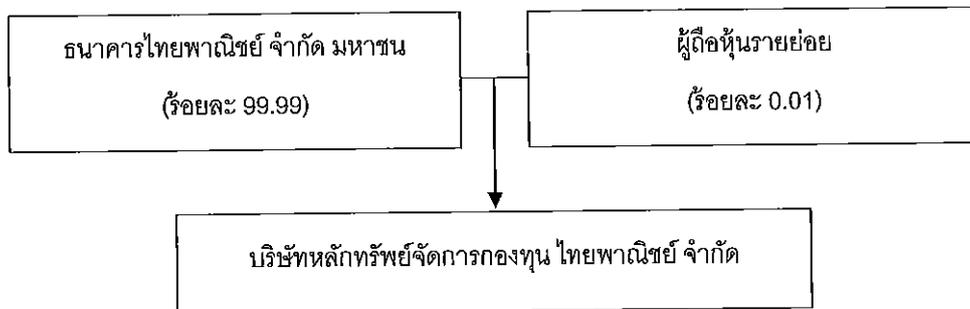
- (1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใดๆ ภายใต้ วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง
- (2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง
- (4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.4 ทรัสต์

1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02-949-1500
โทรสาร	:	02-949-1501
Website	:	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

2) โครงสร้างการถือหุ้น



3) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีชื่อผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของ ทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีใ้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

14. ในกรณีที่ทรัสต์มีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
19. ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง
20. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19 (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

21. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
 - (21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
22. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
23. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
24. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

25. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
26. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.5 คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

8.6 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 50-51 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวง ยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-677-2000
โทรสาร	02-677-2222

2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-009-9999
เว็บไซต์	www.set.or.th/tsd

3) ผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	บริษัท ฟรีเพอ แอฟไพร์ซัล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	517/5 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-664-5323-4
โทรสาร	02-664-5325

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

9.1 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.2 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1) การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติที่พึงประสงค์ของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ
 4. ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
 5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป
- 2) กรรมการสำคัญที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณากรรมการสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ รายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	26 ก.พ. 2562	1. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน 2. การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562	1. ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.4163 บาท ในวันที่ 25 มี.ค. 2562 2. ให้จัดการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ประจำปี 2562 ในวันที่ 24 เม.ย. 2562	1. เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง 2. เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
2	14 พ.ค. 2562	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ระหว่างกาล	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
		ของทรัสต์	ในอัตราหน่วยละ 0.4055 บาท ในวันที่ 11 มิ.ย. 2562	แทนของกองทรัสต์ และ เกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3	8 ส.ค.2562	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ระหว่าง กาล ของทรัสต์	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.4055 บาท ในวันที่ 6 ก.ย. 2562	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และ เกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4	17 ต.ค. 2562	การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/ 2562	ให้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พ.ย. 2562	เพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด
5	8 พ.ย. 2562	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ระหว่าง กาล ของทรัสต์	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.4060 บาท ในวันที่ 6 ธ.ค. 2562	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และ เกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

9.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

1) นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงาน การซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

(1.1) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหารเพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว

(1.2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขายโอนหน่วยทรัสต์

(1.3) เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้ เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย

(1.4) เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2. ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

(2.1) มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของ

บริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

- (2.2) จำกัดการล่องรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่องรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- (2.3) จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่องรู้ข้อมูลภายในโดย
- ก. ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
 - ข. กำหนดระดับขั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - ค. ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัย ในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
 - ง. สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจ หรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
- (2.4) ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่องรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
- (2.5) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ก. ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
 - ข. ส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว

- ค. เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)
- ง. เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List

9.4 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทุนทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนทรัสต์ CPNREIT รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

1) ขั้นตอนการดำเนินงาน

1. ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุนทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่งใน กรณีที่กองทุนทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 - (1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - (1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT
2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2. และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
 3. เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 1.2 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 4. ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

(1.1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(1.2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้

1. พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
 - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
- ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
2. พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการของทรัสต์ CPNREIT
3. วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
- ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT
- ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
- ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต

4. วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
5. จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
6. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
 - ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่าการก่อสร้างถูกต้องตามมาตราฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
 - ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
 - ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติ โดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่

8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำ โดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำเหมืองแร่ที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกรานพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
10. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
 - ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
 - ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น
11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องให้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการจ่ายภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

13. ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน
- (1.3) ในกรณีของทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
2. การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา
- (2.1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น
1. สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 2. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
 3. มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 4. มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 5. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่บุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
 6. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- (2.2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- (2.3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

- (2.4) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2.5) ก่อนกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

3) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 2. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
- (1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 4. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 5. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม
- (1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
2. ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
2. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเช่าทำธุรกรรมได้รับความ
เห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้
เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์
จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
บริษัท หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย
 - ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม)
ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของ
ประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนน
เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้อง
กำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น
เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจ
ลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง
3. ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องม
ีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ 4 ด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ

บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 3. 3.2) 1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 3. 3.2) 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
3. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 4.2 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

- 1) ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบ

การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการ สรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

- 3) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้
1. กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือ มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา
 2. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 3. กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
 4. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นแก่บริษัทฯ มั่นใจว่าได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (4.1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - (4.2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับ

กองทรัสต์อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

- (4.3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- (4.4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- (4.5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วน เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- (4.6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (4.7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (4.8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการที่เล็งขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- (4.9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- (4.10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- (4.11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

5. ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (5.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
 - (5.2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัท เป็นต้น
 6. กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญา ตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 7. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 4) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

9.6 การติดตามดูแลและการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการ

ควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
3. บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติ พร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
5. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
 - (6.1) ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (6.2) ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้

- (7.1) สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
- (7.2) ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเช่าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (7.3) สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
- (7.4) สุ่มตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางและโปร่งใส ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเป็นกรณีพิเศษ
- (7.5) สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
- (7.6) สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7.7) สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
- (7.8) จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอก รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

2) การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า

พื้นที่ แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่และอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT

- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในสวนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
 1. การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับสวนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 2. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร เฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 3. การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 8) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 1. ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ (2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี
ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน
- 2) ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไป หรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์พิจารณา โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้วเสร็จ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตรา

ไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรามากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 134.66 ล้านบาท

9.9 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none">- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเล็กลงของทรัสต์ฯ- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯล่วงหน้า- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none">- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none">- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none">- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์- รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none">- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none">- งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี- งบการเงิน ประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)

- การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
- แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี
- รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุทธรอบระยะเวลาบัญชี
- ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบปีบัญชี

9.10 การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- 2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 1. การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
 2. การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้
 - (2.1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2.2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (3.1) กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

- (3.2) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

4. การมอบฉันทะ

- (4.1) ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มอบฉันทะ
- (4.2) หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

5. องค์ประชุม

- (5.1) การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (5.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2.(2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2.(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

6. ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

7. วิธีกำรนับคะแนนเสี่ยง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสี่ยง 1 (หนึ่ง) เสี่ยงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(8.1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสี่ยงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(8.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสี่ยงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
5. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
7. การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกกองทรัสต์

(8.3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

- (8.4) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- (9.1) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
- (9.2) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น

9.11 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัท มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช่กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของ คณะกรรมการบริษัทเชื่อถือการใช้จ่ายยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- 1) กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และ บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 2) ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้ เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- 3) ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกัน อย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้ กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากฎการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็น ประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่าง รอบคอบ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาวาระ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับ ควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของ คณะกรรมการบริษัท

9.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ดังกล่าวชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 0.76 ล้านบาท
- 2) ค่าบริการอื่น 0.05 ล้านบาท

9.13 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับ กองทรัสต์ฯ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การ

ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

10.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัพย์สินให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัพย์สินได้ดำเนินการบริหารกองทรัพย์สินภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

10.2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัพย์สินได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล และตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้พนักงานและองค์กรเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยมีการกำหนดสิทธิในชีวิต เสรีภาพในการแสดงออก ความเสมอภาคในกฎหมาย ตลอดจนสิทธิในการทำงานตามข้อกำหนด สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน สิทธิด้านสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ โดยให้ความเท่าเทียมกัน

10.3 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัพย์สินได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยผู้จัดการกองทรัพย์สินได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า มีการมุ่งเน้นการ

ดำเนินการด้านบริหารอาคาร รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

10.4 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่นอกรอบ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว เช่น เพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก โดยเฉพาะพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น การรณรงค์กระบวนการรีไซเคิลและรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เช่น การนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เป็นต้น และมุ่งเน้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังคงจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

กองทรัสต์ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่วางไว้

2) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายการที่เกินงบประมาณ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ ที่สามารถตรวจสอบได้

3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระจะมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน กฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์จริง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการ แบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้างสอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามกฎระเบียบข้อบังคับ การปฏิบัติตามสัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป โดยบริษัทฯ จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

5) ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการทำจ่ายที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

1. การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
2. การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์

6) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบที่ใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความรับผิดชอบที่ใช้ในกรณีมีข้อพิพาท

7) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาที่น้อยที่สุด

8) ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทุกด้าน รวมทั้งกำกับดูแลให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ได้นำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งระบุ

แนวทางในการจัดการกับความเสียดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
- 2) การระบุเหตุการณ์
- 3) การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลกระทบดังต่อไปนี้

1. ระดับโอกาสที่จะเกิดขึ้น (Likelihood)
2. ระดับผลกระทบ (Impact)
- 4) กำหนดกิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
- 5) การติดตามผล (Monitoring)
- 6) การรายงาน (Reporting)

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและให้กองทรัสต์ CPNREIT มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีการกำหนดนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงนโยบายการทำธุรกรรมกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังต่อไปนี้

12.1 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

กรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- การทำธุรกรรมของกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรมรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่าจะรายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวและความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการเข้าทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับ ทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถดูได้จากส่วนที่ 4 เรื่อง หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงิน ของทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และเรื่องอื่น ๆ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

2) ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบดุล

หน่วย: ล้านบาท	CPNREIT				
	31 ธ.ค. 61	31 มี.ค. 62	30 มิ.ย. 62	30 ก.ย. 62	31 ธ.ค. 62
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม					
1) เงินทรัสต์พลาซา พระราม 2	6,962.0	6,962.0	6,962.0	6,962.0	6,359.0
2) เงินทรัสต์พลาซา พระราม 3	10,698.0	10,698.0	10,698.0	10,698.0	11,447.0
เงินทรัสต์พลาซา ปิ่นเกล้า และ					
3) ปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	5,678.0	5,678.0	5,678.0	5,678.0	5,216.0
4) เงินทรัสต์พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,658.0	10,658.0	10,658.0	10,658.0	10,655.0
5) เงินทรัสต์เฟสดีวิล พัทยา บีช	7,289.0	7,289.0	7,289.0	7,289.0	7,290.0
6) โรงแรมฮิลตันพัทยา	3,465.0	3,465.0	3,465.0	3,465.0	3,505.0
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	44,750.0	44,750.0	44,750.0	44,750.0	44,472.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	999.4	1,002.5	1,005.8	1,849.6	901.6
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	341.7	423.5	427.6	227.8	509.9
สินทรัพย์อื่น	758.7	747.7	771.6	785.7	803.4
รวมสินทรัพย์	46,849.8	46,923.6	46,955.0	47,613.1	46,687.0
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,543.6	1,545.0	1,557.2	1,571.8	1,583.6
เงินกู้ยืม	4,468.7	0.0	0.0	726.2	0.0
หุ้นกู้	10,030.4	14,521.4	14,522.3	14,523.2	14,524.1
หนี้สินอื่น	811.9	849.8	852.7	763.1	878.2
รวมหนี้สิน	16,854.6	16,916.3	16,932.3	17,584.3	16,985.8
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.2	30,007.3	30,022.7	30,028.8	29,701.2
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	29,016.4	29,016.4	29,016.4	29,016.4	29,016.4
บัญชีปรับสมดุล	216.09	216.09	216.09	216.1	216.1
กำไร(ขาดทุน)สะสม	762.7	774.8	790.2	796.3	468.7
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.5573	13.5627	13.5697	13.5725	13.4244

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2562	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 ปี 2561	เปลี่ยนแปลง YoY
	รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	5,131.0	4,923.5	4.2%	1,263.4	1,280.8	1,256.7	(1.4%)	1,256.7
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,111.2	4,912.0	4.1%	1,255.9	1,278.6	1,251.9	(1.8%)	1,251.9	0.3%
รายได้อื่น	19.7	11.5	72.1%	7.5	2.2	4.8	238.8%	4.8	56.2%
ดอกเบี้ยรับ	10.6	3.9	172.7%	4.6	4.4	0.9	4.8%	0.9	430.1%
รวมรายได้	5,141.6	4,927.3	4.3%	1,268.0	1,285.2	1,257.5	(1.3%)	1,257.5	0.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	705.7	774.9	(8.9%)	166.3	165.2	206.4	12.8%	206.4	(9.7%)
ต้นทุนเช่าและบริการ	121.7	141.5	(13.9%)	23.6	34.4	37.6	(31.2%)	37.6	(37.2%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	112.2	120.4	(6.8%)	35.9	23.4	40.2	53.4%	40.2	(10.6%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	471.7	513	(8.0%)	126.8	107.4	128.6	18.0%	128.6	(1.4%)
ดอกเบี้ยจ่าย	502.4	400.7	25.4%	124.5	126.8	120.7	(1.8%)	120.7	3.2%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	177.4	174	1.9%	44.7	45.0	44.0	(0.7%)	44.0	1.7%
รวมค่าใช้จ่าย	1,385.5	1,349.6	2.7%	355.5	337.0	371.0	5.5%	371.0	(4.2%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,756.1	3,577.7	5.0%	912.4	948.2	886.5	(3.8%)	886.5	2.9%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(0.8)	(3.3)	257.7%	0.0	7.4	(0.0)	(99.8%)	(0.0)	(194.7%)

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2562	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 ปี 2561	เปลี่ยนแปลง YoY
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(435.7)	252.2	272.8%	(341.8)	(52.3)	(39.5)	553.4%	(39.5)	764.7%
กำไรที่ตามกรอบนำมามีส่วนแบ่งกำไร	3,756.1	3,577.7	5.0%	912.4	948.2	886.5	296.1%	886.5	2.9%
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	3,590.8	3,577.6	0.4%	898.3	898.3	921.1	0.0%	921.1	(2.5)%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.6230	1.6170	0.4%	0.4060	0.4060	0.4163	0.0%	0.4163	(2.5)%
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	86.2%	84.3%	1.9%	85.3%	87.1%	83.6%	(1.8)%	83.6%	1.7%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	73.2%	72.7%	0.5%	72.2%	74.0%	70.5%	(1.8)%	70.5%	1.7%

ที่มา: /1 งบการเงินระหว่างกลางครึ่งгодตามเดือน

/2 งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราค่าเช่า ¹ (ร้อยละ)			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	31 มี.ค. 62	30 มิ.ย. 62	30 ก.ย. 62	31 ธ.ค. 62
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	251,182	82,930	95.3	95.5	95.5	95.2
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	169,740	36,495	94.1	97.0	95.7	97.0
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	137,692	27,656	98.3	96.5	99.2	99.8
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี	50,653	34,307	89.8	90.2	89.3	90.0
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,806	93.7	94.9	94.1	96.7
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	70,095	29,404	98.4	98.4	98.4	98.1
รวม/เฉลี่ย	802,353	248,598	94.8	95.3	95.2	95.8
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	49,686	302 ห้อง	92.5	90.3	88.5	88.8

หมายเหตุ: /1 เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

/2 อัตราค่าเช่าพักเฉลี่ย

ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

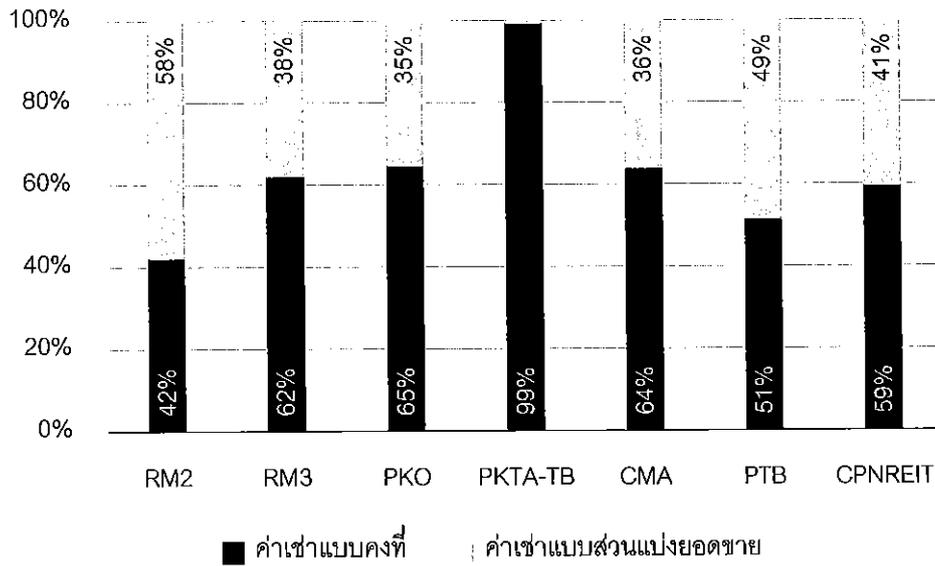
	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	91	8,242	10
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	25	3,617	10
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	34	5,557	20
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	52	12,752	41
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	96	8,434	23
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	23	2,815	10
รวมทั้งหมด	321	41,418	17

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาของผู้เช่าหลัก

/2 สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

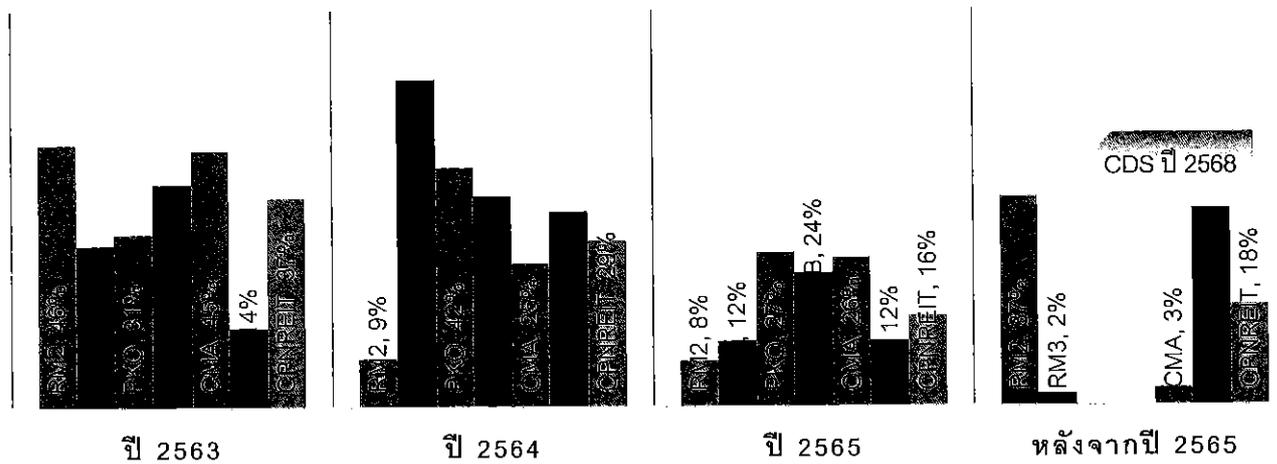
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2562
2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 สรุปผลการดำเนินงานปี 2562

ณ สิ้นปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 95.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 95.2 ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้า โดยสินทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ร้อยละ 97.0) เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (ร้อยละ 99.8) อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี (ร้อยละ 90.0) เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ร้อยละ 96.7) และสินทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อย ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ร้อยละ 95.2) เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (ร้อยละ 98.1) สำหรับอัตราการเช่าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 88.8 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

รายได้

ปี 2562 CPNREIT มีรายได้รวม 5,141.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 214.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.3 จากปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 5,111.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากปีก่อน เป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงต่อเนื่อง และการปรับขึ้นค่าเช่าได้ตามสัญญาและรายได้จากการใช้พื้นที่ส่วนกลางจัดกิจกรรม

รายได้ค่าเช่าในส่วนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพิ่มขึ้น ทั้งรายได้ค่าเช่าคงที่ที่เพิ่มขึ้นตามสัญญา และรายได้ค่าเช่าผันแปรเพิ่มขึ้นเนื่องจากผลการดำเนินงานที่ดีต่อเนื่องของโรงแรม อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีในการรับรู้รายได้ค่าเช่าแบบคงที่ของโรงแรม ทำให้รายได้ค่าเช่าเพิ่มจำนวน 57 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสดสำหรับปี 2561 และปี 2562 นอกจากนี้ ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 172.7 จากการนำเงินสดและเงินฝากธนาคารมาลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากธนาคาร

เทียบไตรมาส 4 ปี 2562 กับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมจำนวน 1,268.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจากการบริหารเงินสดให้ได้ผลตอบแทนสูงขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ปี 2562 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,385.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 705.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายทุกประเภทประกอบด้วย

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- 1) ต้นทุนเช่าและบริการ 121.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.9 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ลดลง
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 112.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.8 จากค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์และการตลาดที่ลดลงเนื่องจากในปี 2561 มีการจัดงาน Grand Opening ของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
- 3) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 471.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 เป็นผลจากค่านายหน้าการจัดหาผู้เช่าและบริการที่ลดลงตามปริมาณการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าใหม่ที่ลดลงในปี 2562
- 4) ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวน 502.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 จากการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นเพื่อจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า

เทียบไตรมาส 4 ปี 2562 กับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 355.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.2 โดยเป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 9.7 จากต้นทุนเช่าและบริการลดลงจากค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์ตามปริมาณกิจกรรมการตลาดที่ลดลง และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากค่านายหน้าการจัดหาผู้เช่าและบริการที่ลดลงตามปริมาณการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าใหม่ที่ลดลง ขณะที่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัสต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,756.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 178.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.0 จาก 3,577.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

เทียบไตรมาส 4 ปี 2562 กับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 912.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประกอบกับค่าใช้จ่ายลดลงร้อยละ 4.2 จากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 9.7

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 86.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากปี 2561 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 4.2 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 8.9 สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 73.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากปี 2561 เนื่องจากรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ขณะที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2

เทียบไตรมาส 4 ปี 2562 กับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 9.7 และอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เช่นเดียวกัน ตามรายได้จากการลงทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 46,687.0 ล้านบาท ลดลง 162.8 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 278.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 เป็นผลจากสิทธิการเช่าในเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จะครบระยะเวลาการเช่าในปี 2567 และปี 2568 ตามลำดับ และเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดและเงินฝากธนาคารมีจำนวนรวม 1,411.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 จากเงินสดจากการดำเนินงาน

หนี้สินรวมจำนวน 16,985.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.8 ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 14,524.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.8 จากสิ้นปีก่อนหน้า โดยกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2562 จำนวน 4,495.0 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ โดย ณ สิ้นปี 2562 หุ้นกู้ที่ออกโดยกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	วันออกหุ้นกู้	วันครบ กำหนดหุ้นกู้	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
CPNREIT218A	2,650	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2564	3	2.70
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10	3.80
CPNREIT212A	2,700	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2564	2	2.54
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4	3.30
รวม	14,535				

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 29,701.2 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.4244 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.5573 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

CPNREIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลประกอบการปี 2562 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.6230 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2562 จำนวน 0.4060 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินจำนวน 898.3 ล้านบาท โดย กำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 4 มีนาคม 2563 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 6 มีนาคม 2563 และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2563

สรุปการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยสำหรับผลประกอบการในปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2562	0.4055	11 มี.ย. 2562
1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2562	0.4055	6 ก.ย. 2562
1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2562	0.4060	6 ธ.ค. 2562
1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2562	0.4060	20 มี.ค. 2563

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2562
- 2) แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากกองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ที่มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร รวมถึงการเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาให้บริการภายในโรงแรม
- 3) การกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยต้นทุนทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง
- 4) การต่อสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โดยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

27 มีนาคม 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ซีทีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลบริหารจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่เกี่ยวข้องทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ กัทรวีกรม) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7 8 อาคาร 1 โยท เซ็นทรัลพาร์ค ซอยเลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chaumhuk, Bangkok 10900 Thailand Tel 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

"ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้.....น.ส.พิริณี พริ้งศุลกะ...เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....น.ส.พิริณี พริ้งศุลกะ.....กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.น.ส.พิริณี พริ้งศุลกะ.....	...ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร.....	<u>พิริณี พริ้งศุลกะ</u> หรือ.....
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

- ไม่มี -

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
<p>ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร</p>	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT หรือ CPNREIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CPNRF) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสร้างสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือ มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

<p>ชื่อ อายุ ประเภท</p>	<p>ชื่อกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล (ภาษาไทย) โกรท</p> <p>ชื่อกองทรัสต์ : CPN Retail Growth Leasehold REIT (ภาษาอังกฤษ)</p> <p>ชื่อย่อ : CPNREIT</p> <p>อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ</p> <p>ประเภท : ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์</p>
<p>วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือ รายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1.2 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วัน

	<p style="text-align: center;">ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคตภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</p> <p>3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคตโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ โดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>3.2 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p>วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์</p>	<p>การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วน</p>

	<p>หรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้นๆ ด้วย</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 ข้างต้น</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้ หากทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดๆ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญา</p> <p>8. ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p>
--	--

AP

	<p>9. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>10. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>11. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p>
<p>การลงทุนของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ พจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลักและโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนจัดทำกรปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยตรงและโดยทางอ้อมโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนโดยตรงซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.

	<p>1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p> <p>1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนโดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p>
--	--

	<p>พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น(ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล(ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ให้ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพและอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ทจ. 34/2559 แล้วด้วย</p> <p>1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทุนต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าวกองทุนจะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
	<p>2. การลงทุนโดยทางอ้อมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทุนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตาม</p>

	<p>หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.1 ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือ การเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3 ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้</p> <p>2.3.1 การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้างต้น โดยให้คำนึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3.2 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 ข้างต้น</p> <p>2.3.3 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>2.3.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ด้วย</p> <p>2.3.5 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ</p>
--	---

	<p>กองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงเว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกักเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญา จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p> <p>3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักโดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>4. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 4.1.1</p> <p>4.1 ภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>4.1.1 เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ</p> <p>4.1.2 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารเนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร</p> <p>(ข) อาจไม่สามารถรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ</p> <p>4.1.3 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ</p> <p>4.1.4 เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุสงสัยตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ</p>
--	--

	<p>โดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 นั้น</p> <p>4.2 ภายในระยะเวลา 10 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</p> <p>4.3 อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</p> <p>4.4 เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 4.1 ข้อ 4.2 หรือข้อ 4.3 หลีกเลี่ยงมิให้สำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตามข้อ 4.1 ข้อ 4.2 หรือข้อ 4.3 กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าว</p>
<p>วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า 2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	<p>2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</p> <p>2.1.3 เป็นธรรมสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็น</p> <p>2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม(ถ้ามี)</p> <p>2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น</p> <p>2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</p> <p>2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p>
นโยบายการลงทุนใน	<p>1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>

<p>ทรัสต์สินอื่น</p>	<p>1.1 ประเภทของทรัสต์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้</p> <p>1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัสต์ โดยอนุโลม</p> <p>1.3 ในกรณีที่ถูกหนีตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนชนิดชำระหนี้ หรือมีพฤติกรรมว่า จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัสต์ โดยอนุโลม</p> <p>2. ขอบเขตประเภททรัสต์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน</p> <p>2.1 พันธบัตรรัฐบาล</p> <p>2.2 ตั๋วเงินคลัง</p> <p>2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ ออกและมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับด้านเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบ ไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.4 เงินฝากในธนาคารหรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออกโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</p> <p>2.6 ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคารบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออกผู้รับรองผู้รับอาวัลหรือผู้กำกับโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรองรับอาวัลหรือกำกับแล้วแต่กรณีตามข้อนี้ต้อง เป็นการรับรองตลอดไปรับอาวัลทั้งจำนวนหรือกำกับด้านเงินและดอกเบี้ยเต็ม จำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสาร แห่งนี้หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม</p>
----------------------	--

	<p>ต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</p> <p>2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและอิมโวน์ไดซ์ชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือ และ</p> <p>2.7.3 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป</p> <p>2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย</p> <p>2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>2.9.1 Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)</p> <p>2.9.2 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2.9.3 มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</p> <p>2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p> <p>2.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด</p> <p>3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน</p>
--	--

	<p>หลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และ</p> <p>3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 หุ้น</p>
<p>การจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกันกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น 2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า 3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ 5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการ

	<p>กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์ที่มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัสต์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีสิทธิทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีสิทธิทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก 1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

AP

	<p>1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>1.8 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>1.9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>1.12 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>1.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประกันภัยและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น</p>
--	---

2.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือ เนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

2.2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้ง ขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัยและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้ หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจ ทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตรา แลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้ง จำนวนหรือบางส่วนเช่นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

2.2.2 การออกตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาวเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้ หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย ไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็น หลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิม จากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามวิธีการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความ ประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลง

	<p>ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้</p> <p>3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วน ดังนี้</p> <p>3.3.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)</p> <p>3.3.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น</p> <p>3.3.3 ไม่มีข้อกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p> <p>3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
	<p>5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการ</p>

AP

	<p>บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้นำหมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์</p> <p>(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่าย</p>

	<p>ประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้</p> <p>6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>10. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมี</p>

	<p>การกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ล่าสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือ ข้อกำหนดนั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. จะมีข้อจำกัดสิทธิในการรับผลตอบแทน โดยจะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1.หรือข้อ 2. เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว</p> <p>5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน แต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น</p> <p>2. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว</p>

	<p>3. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>6. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. ทรัสต์มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>8. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์</p> <p>9. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>10. ห้ามทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ</p> <p>11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำใน</p>
--	---

	<p>ฐานะทรัสต์</p> <p>12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย</p> <p>13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้</p> <p>13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์</p> <p>13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย</p> <p>14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน</p> <p>15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>15.2 การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเลี้ยงชีพ</p> <p>15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์</p>
--	--

	<p>ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน</p> <p>15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้</p> <p>15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์</p> <p>16. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ กช. 1/2553 เรื่องระบบงานการติดต่อผู้ลงทุนและการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้</p> <p>16.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์</p> <p>16.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน</p> <p>16.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้</p> <p>17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่</p>
--	--

	<p>บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่า ทรัสต์สินค้านั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ</p> <p>18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ที่ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควรให้ทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์</p> <p>สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้</p> <p>19. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 18. จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิด</p> <p>21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้</p>
--	--

AP

	<p>ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>21.2 ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>21.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง</p> <p>22. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>22.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 24</p> <p>22.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่</p> <p>22.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ</p>
--	--

	<p>23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร</p> <p>24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>26.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย</p> <p>26.1.1 ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>26.1.2 จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์</p> <p>26.1.3 ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)</p> <p>26.2 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย</p> <p>26.2.1 ชื่อ นามสกุลสัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
--	---

	<p>26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)</p> <p>26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน(ถ้ามี)</p> <p>26.2.6 การจำหน่ายปลดอายุัดหน่วยทรัสต์/การอายุัด/เพิกถอนจำนวน (ถ้ามี)</p> <p>27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>27.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้</p> <p>27.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้</p> <p>27.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน</p> <p>28. ภายใต้บังคับของข้อ 27. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้า ที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความ</p>

	<p>รับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและส่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</p> <p>5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <p>6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>6.2 ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>6.3 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>6.4 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์</p> <p>6.5 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และใน</p>
--	---

	<p>กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>6.6 ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p> <p>7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี)เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
--	---

	<p>9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาแต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น</p> <p>10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้</p> <p>10.1 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT</p> <p>10.2 งบการเงินของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี</p> <p>10.3 รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่ได้กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 51/2555</p> <p>10.4 รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วยรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์</p>	<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึงทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ นาย</p>

	<p>ทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้โดยในกรณีนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง 2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร .14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 3. การโอนหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอนพร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์(ถ้ามี)ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์(ถ้ามี)ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p>ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย</p>	<p>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน</p>

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.cpnreit.com