

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุน

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(CPN REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD REIT (CPNREIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 12,320 ล้านบาท

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 25,014 ล้านบาท
(ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

หน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย

ราคาเสนอขายไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 11.7059 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ให้แก่

1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ ไม่รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย
2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือประชาชนทั่วไป (Public Offering)	

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจัดจำหน่าย :

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน : 14 พฤศจิกายน 2566

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : 1 เมษายน 2567

วันที่ผู้ถือหน่วยอนุมัติให้มีการลงทุนเพิ่มเติม : วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 (การประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566)

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือจากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาทไป (1) ลงทุนในโครงการเซ็นทรัล บีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ (2) ชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (สำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก) และ/หรือ (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว และ/หรือ (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ :

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) ยกเว้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน	วันที่ 23 - 26 และวันที่ 29 เมษายน 2567
สำหรับนักลงทุนสถาบัน ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ ที่มีได้นำส่งไป Bookbuilding	วันที่ 23 - 26 และวันที่ 29 เมษายน 2567
สำหรับนักลงทุนสถาบัน ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ ที่นำส่งไป Bookbuilding	วันที่ 30 เมษายน และวันที่ 2-3 พฤษภาคม 2567
สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ไม่ใช่ นักลงทุนสถาบัน	วันที่ 23 - 26 และวันที่ 29 เมษายน 2567
สำหรับผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)	วันที่ 30 เมษายน, วันที่ 2-3 และวันที่ 7 พฤษภาคม 2567
สำหรับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	วันที่ 30 เมษายน, วันที่ 2-3 และวันที่ 7 - 8 พฤษภาคม 2567

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้อิทธิพลจากกองทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หัวเรื่อง	ส่วนที่	หน้า
คำจำกัดความ		
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1	หน้า 1
ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์		
1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1	หน้า 1-1
2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1	หน้า 2-1
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.1-1
3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.1-1
3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.2-1
3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.2-1
3.2.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.2-77
3.2.3 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1	หน้า 3.2-79
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.1	หน้า 4-1
5. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.1	หน้า 5-1
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.1	หน้า 6-1
7. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.1	หน้า 7-1
ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์		
8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 2.2	หน้า 8-1
9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2	หน้า 9-1
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2	หน้า 10-1
11. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	ส่วนที่ 2.2	หน้า 11-1
ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน		
12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.3	หน้า 12-1
13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.3	หน้า 13-1
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์		
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3	หน้า 1
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	ส่วนที่ 3	หน้า 9
3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	ส่วนที่ 3	หน้า 50
4. ประเมินการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	ส่วนที่ 3	หน้า 50

สารบัญ (ต่อ)

หัวข้อ	ส่วนที่	หน้า
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล		
เอกสารแนบ 1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
เอกสารแนบ 3	ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	
เอกสารแนบ 4	งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566	

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่ม GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
กลุ่มฮิลตัน	หมายถึง	กลุ่มบริษัทในเครือ Hilton Worldwide Holdings Inc.
กองทุนรวม CPNRF หรือ CPNRF	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ	หมายถึง	ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี ส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมโดย

		การต่ออายุระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582)
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนและได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598) ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าเช่า โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578)
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการเซ็นทรัล พัทยาและโรงแรมฮิลตัน พัทยา	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการเซ็นทรัล มารีนา	หมายถึง	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	หมายถึง	โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท GLAND กำลังพัฒนา บริเวณถนนพระราม 9 บนเนื้อที่ประมาณ 73 ไร่ ให้มีลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย
โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	หมายถึง	อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
โครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	หมายถึง	อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์	หมายถึง	บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ซีพีเอ็น พัทยา	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
เซ็นทรัลพัฒนา	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด


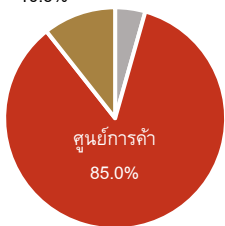
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	หมายถึง	1. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) 2. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	หมายถึง	1. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 3. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า 4. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 5. โครงการเซ็นทรัล พญา และโรงแรมฮิลตัน พญา 6. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 7. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ 8. โครงการเซ็นทรัล มารินา 9. โครงการเซ็นทรัล ลำปาง
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฉบับนี้
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ประกาศที่ ทธ. 27/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นต่อหน่วย	หมายถึง	ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และ/หรือเงินคืนทุนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit)
ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้น	หมายถึง	ประมาณการอัตราผลตอบแทนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินคืนทุน (Distribution Yield) ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยอ้างอิงจากสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 11.00 บาท/หน่วย
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด หรือผู้ที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารหรือจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

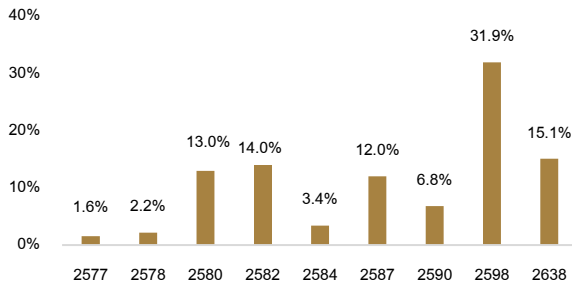
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดิง	หมายถึง	บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดิง จำกัด
รฟม.	หมายถึง	การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สเตอร์ลิง	หมายถึง	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด
อาเซียน	หมายถึง	สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
CENTEL	หมายถึง	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน)
COVID-19	หมายถึง	การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
CPNCG	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
CPNREIT หรือ กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT)
GLAND	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
GLANDRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLAND Office Leasehold Real Estate Investment Trust)
SCB	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
SCBAM	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
QA	หมายถึง	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด
SCA	หมายถึง	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
TRIS	หมายถึง	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท														
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT														
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT														
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด														
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด														
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)														
มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย												
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขาย	ไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย	Par ต่อหน่วย	11.7059 บาท ³												
ช่วงเวลาเสนอขาย	23 เมษายน 2567	ถึง 8 พฤษภาคม 2567													
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	30 พฤศจิกายน 2560														
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite ¹	<input type="checkbox"/> Best effort ¹														
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (WALE) ² : (ก่อนระดมทุน) 31.3 ปี (หลังระดมทุน) 29.0 ปี														
หมายเหตุ															
1. ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง															
2. นับจากวันที่ 1 มกราคม 2568 (รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยคำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน ณ บลจ.วันที่ 31 มกราคม 2566 และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ บลจ.วันที่ 15 มิถุนายน 2566															
3. ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566															
สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่) 100.0% ลงทุนทางตรง  สิทธิการเช่า 100.0% ประเภทของทรัพย์สิน (ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่)¹  อาคารสำนักงาน 10.6% โรงแรม 4.4% ศูนย์การค้า 85.0%		มูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่¹ <table border="1"> <tr> <td>ระดมทุน</td> <td>ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>กู้ยืม</td> <td>ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน</td> <td>ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท</td> </tr> </table> วัตถุประสงค์การใช้เงิน <table border="1"> <tr> <td>1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว</td> </tr> <tr> <td>3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</td> </tr> </table> หมายเหตุ 1. กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สองเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ โดยการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ ใดๆ ทั้งสิ้น กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติม และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 "ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม"		ระดมทุน	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท	กู้ยืม	ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท	มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน	ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท	1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท	2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว	3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์			
ระดมทุน	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท														
กู้ยืม	ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท														
มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน	ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท														
1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท															
2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว															
3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์															
หมายเหตุ 1. คำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ณ บลจ.วันที่ 31 มกราคม 2566 และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ บลจ.วันที่ 15 มิถุนายน 2566		โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 <table border="1"> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td> <td>81,367.0 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td> <td>47,908.1 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td> <td>30,061.1 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>กำไรสะสม</td> <td>1,196.4 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม¹</td> <td>ร้อยละ 37.3</td> </tr> <tr> <td>การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)</td> <td>AA- (Negative Outlook)²</td> </tr> </table> หมายเหตุ 1. อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า 2. ข้อมูลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS ณ วันที่ 12 กันยายน 2566		สินทรัพย์รวม	81,367.0 ล้านบาท	หนี้สินรวม	47,908.1 ล้านบาท	ส่วนทุน	30,061.1 ล้านบาท	กำไรสะสม	1,196.4 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม ¹	ร้อยละ 37.3	การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	AA- (Negative Outlook) ²
สินทรัพย์รวม	81,367.0 ล้านบาท														
หนี้สินรวม	47,908.1 ล้านบาท														
ส่วนทุน	30,061.1 ล้านบาท														
กำไรสะสม	1,196.4 ล้านบาท														
สัดส่วนการกู้ยืม ¹	ร้อยละ 37.3														
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	AA- (Negative Outlook) ²														

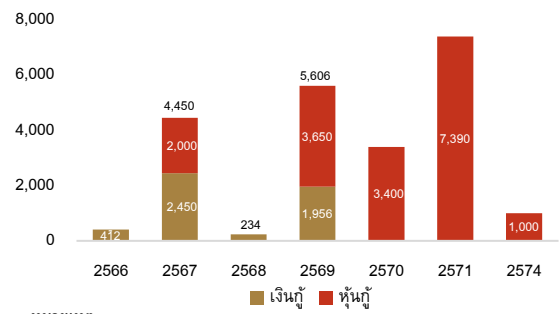
สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) (% สิทธิการเช่าทั้งหมด)¹



หมายเหตุ

1. นับจากวันที่ 1 มกราคม 2568 (รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยคำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2566

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน (ล้านบาท)¹



หมายเหตุ

1. ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

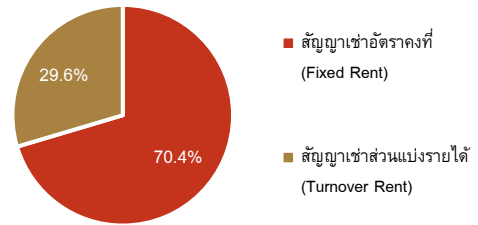
อัตราการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเดิม¹

ปี	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	เซ็นทรัลปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ)		เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
		ศูนย์การค้า	สำนักงาน	ศูนย์การค้า
2563	96.9%	95.3%	71.7%	94.8%
2564	91.4%	100.0%	98.3%	93.8%
2565	99.0%	100.0%	98.5%	98.8%
2566 ²	96.8%	98.5%	98.1%	97.1%

หมายเหตุ

1. เฉพาะสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่ามากกว่า 1 ปี
2. ข้อมูลงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า เฉพาะโครงการศูนย์การค้า (% รายได้ค่าเช่า)¹

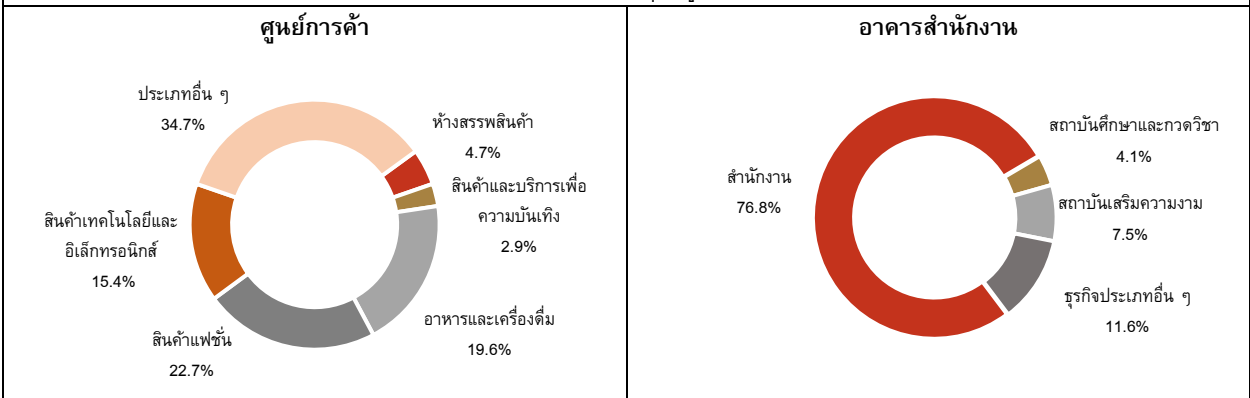


หมายเหตุ

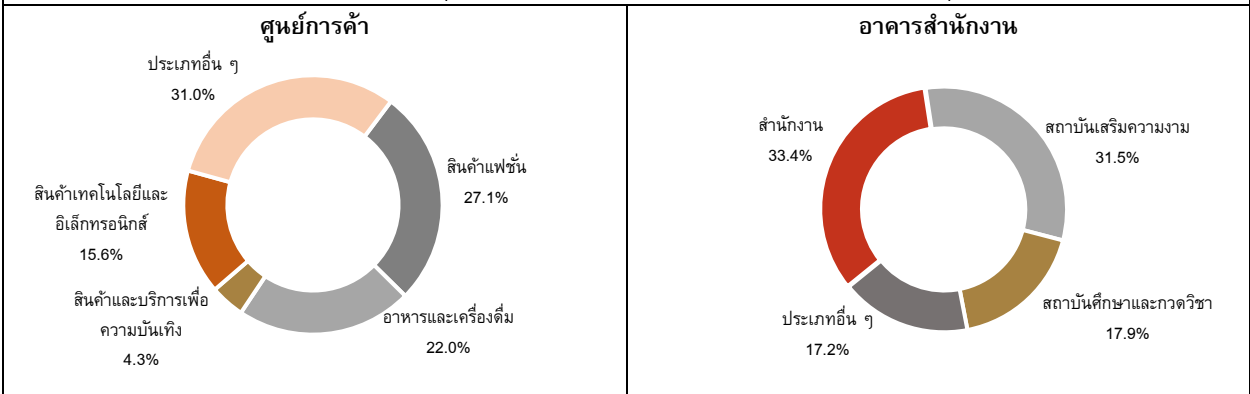
1. คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (% ของรายได้ค่าเช่า)¹

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม

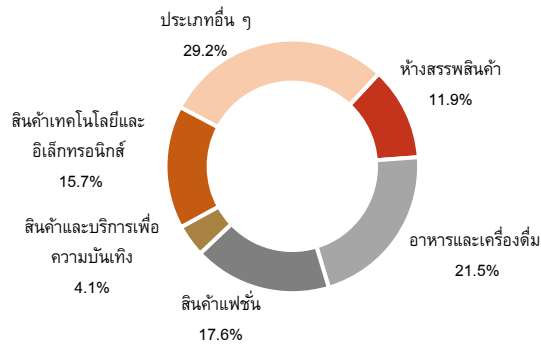


ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่: โครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ)



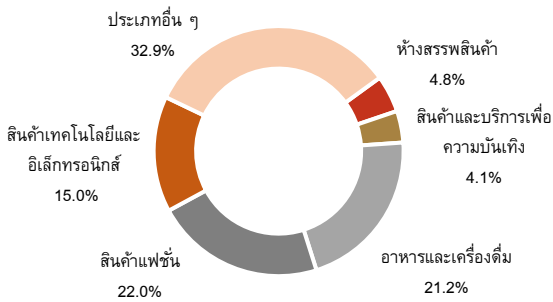
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่: โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ศูนย์การค้า

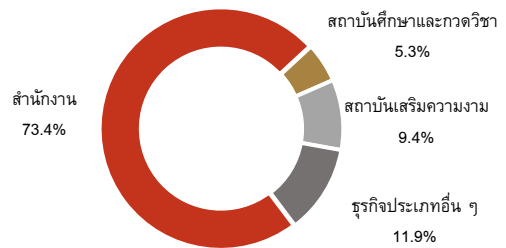


ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ศูนย์การค้า



อาคารสำนักงาน

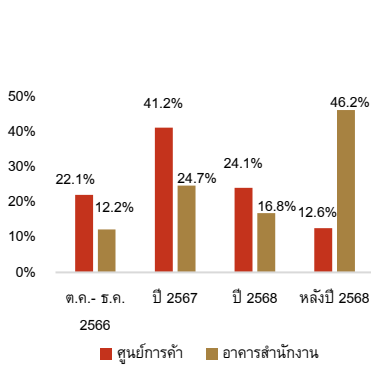


หมายเหตุ

1. จำนวนจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

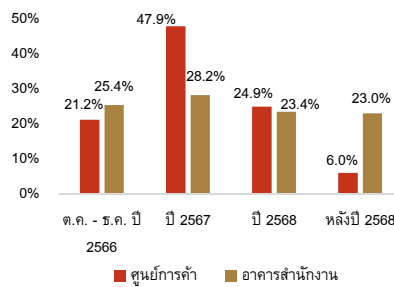
สัดส่วนช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (%ของรายได้ค่าเช่า)¹

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม

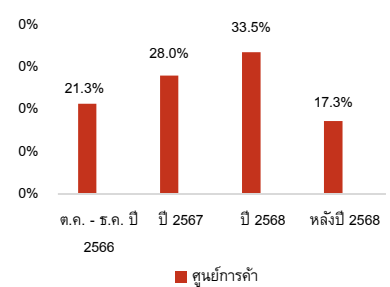


ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)



โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)



หมายเหตุ

1. จำนวนจากรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับเดือนกันยายน 2566 โดยไม่รวมพื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปีในฐานการค้าขนาด

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

	ผู้เช่า 10 อันดับแรก (ศูนย์การค้า)	% ของรายได้ ¹
1.	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2.4%
2.	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.8%
3.	บริษัท คอมเซเว่น จำกัด (มหาชน)	1.5%
4.	บริษัท ยูนิโคล่ (ประเทศไทย) จำกัด	1.4%
5.	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	1.2%
6.	บริษัท ยัสपाल จำกัด (มหาชน)	1.2%
7.	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	1.1%
8.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1.1%
9.	บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	1.1%
10.	บริษัท เดอะ ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	0.9%
	รวม	13.7%

หมายเหตุ

1. คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท) ¹	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	ไม่เกิน 12,161.0	12,308.0	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	ประมาณ 1.24%
		12,013.0	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	ไม่เกิน 12,853.0	13,010.0	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		12,695.0	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566 หนึ่ง ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม QR Code ด้านล่าง

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. เซ็นทรัลพัฒนา	661,697,175	25.77%
2. สำนักงานประกันสังคม	180,723,500	7.04%
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,892,862	4.51%
4. ธนาคาร ออมสิน	64,072,393	2.50%
5. Deutsche Bank AG Singapore PWM	62,224,741	2.42%

Foreign Limit : 100.00% Current Foreign Holding : 4.61%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน:

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) ¹		
	ประโยชน์ ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ ตอบแทนและ เงินลงทุน
ปี 2560	-	0.2879	0.2879
ปี 2561	1.6170	-	1.6170
ปี 2562	1.6230	-	1.6230
ปี 2563	0.2707	0.4712	0.7419
ปี 2564	0.0552	0.5480	0.6032
ปี 2565	0.8221	0.3148	1.1369
ปี 2566	1.0510	0.0750	1.2600
รวม	5.4390	1.6969	7.1359

หมายเหตุ

- คำนวณจากรอบผลประกอบการในปีนั้น ๆ ตามที่มีการเปิดเผยในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่

วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สมมติฐานราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย 11.00 บาทต่อหน่วย ²		ราคาเสนอขายสูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย	
กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย (หน่วย: บาท/หน่วย)	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณเงินจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน ¹	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณเงินจ่ายในรูปแบบเงินคืนทุน ¹	-	-	-	-
ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย	ร้อยละ 4.77 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.55 ต่อปี	ร้อยละ 10.36 ต่อปี	ร้อยละ 4.69 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.38 ต่อปี	ร้อยละ 10.18 ต่อปี
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนตามหลักเกณฑ์ ก.ล.ต.³	ร้อยละ 26.8	ร้อยละ 42.7	ร้อยละ 26.5	ร้อยละ 42.4
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง⁴	ร้อยละ 36.4	ร้อยละ 49.8	ร้อยละ 36.0	ร้อยละ 49.5

หมายเหตุ

- การแยกรายการประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยเป็นประโยชน์ตอบแทนหรือเงินคืนทุน อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
- ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยดังกล่าว คำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2 ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2 ซึ่งใช้สมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 11.00 บาทต่อหน่วย เช่นเดียวกัน
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการที่ 2 อนึ่ง หนังสือตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ส่วนที่ยังไม่ได้ชำระ ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปภายหลังการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ ภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ซึ่งขึ้นอยู่กับโครงสร้างการระดมทุนในขณะนั้น
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ด้วยการหักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ของผู้ลงทุนของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่สี่ของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.17²

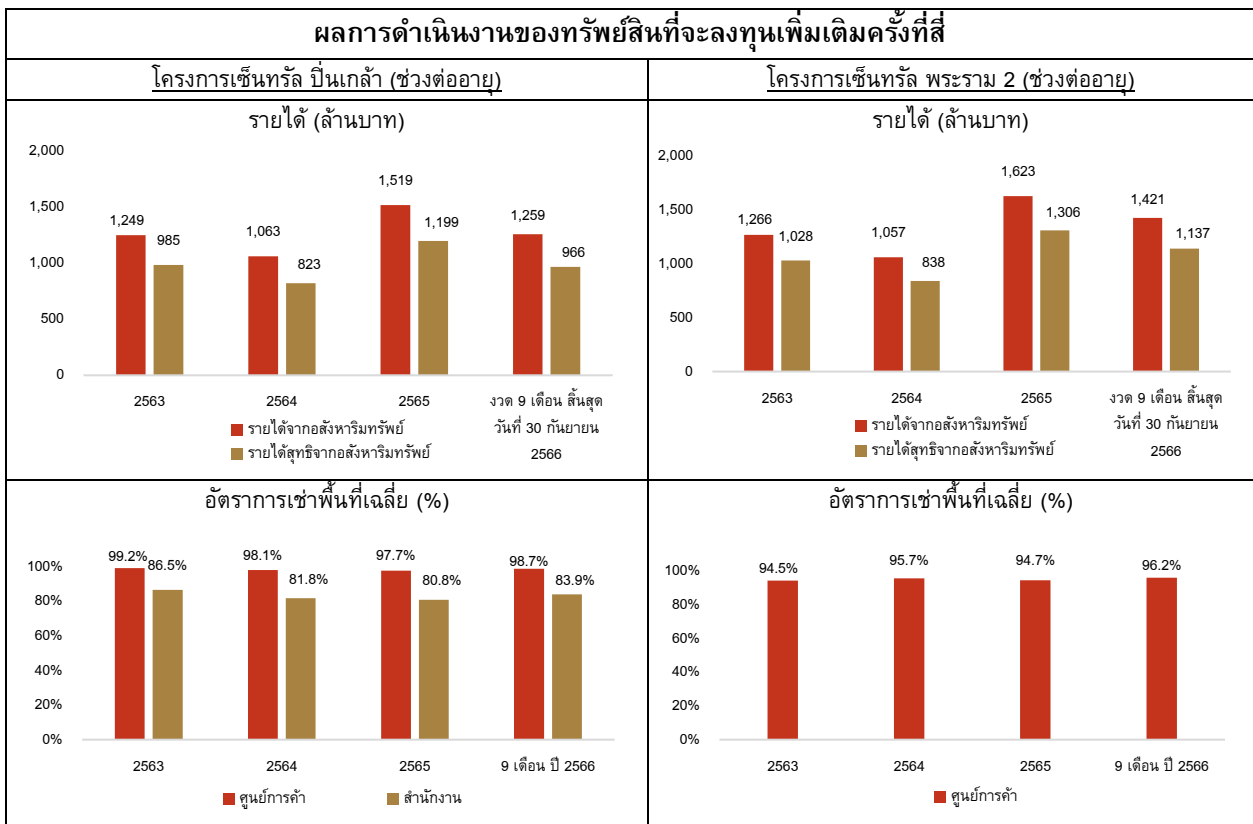
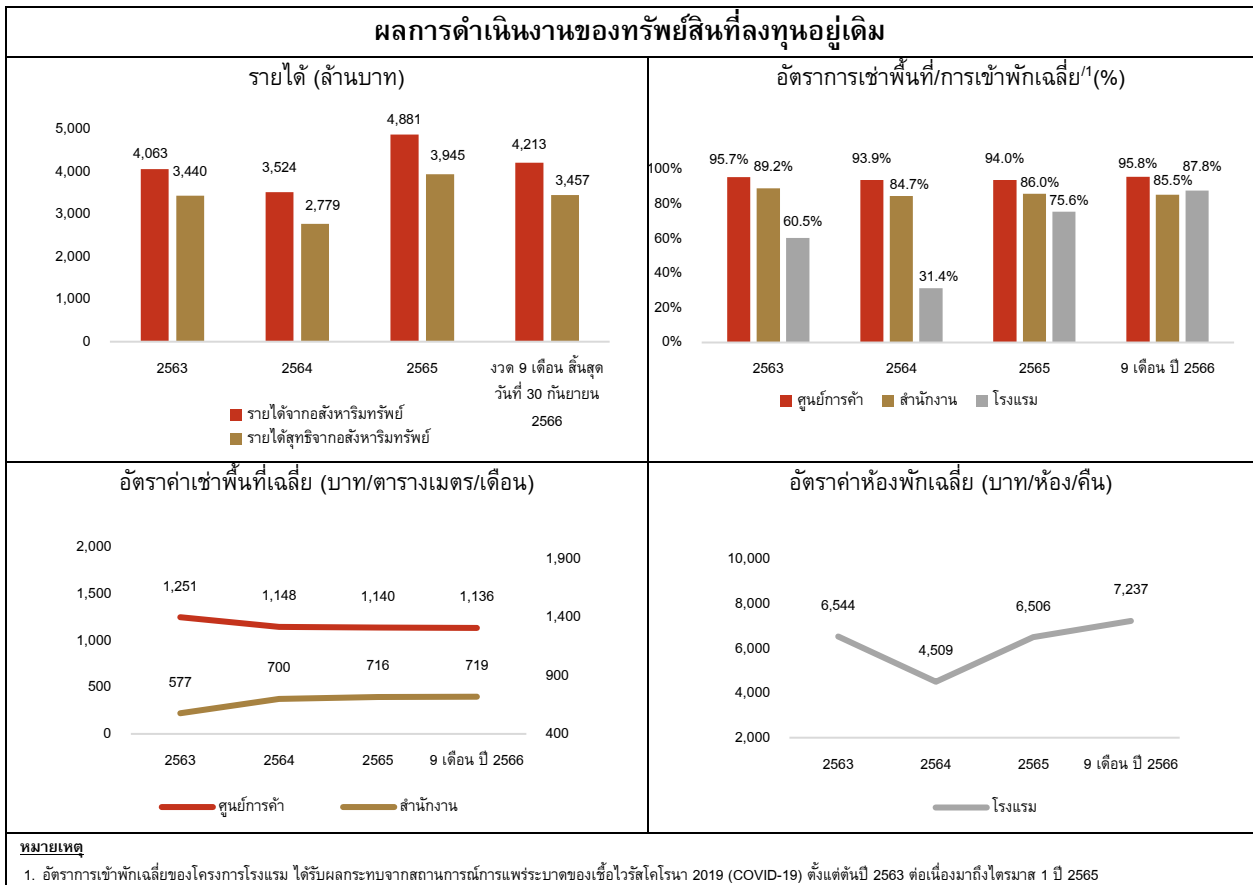
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ คำนวณจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่	15 มิถุนายน 2566
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ³	ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR – 1.5%

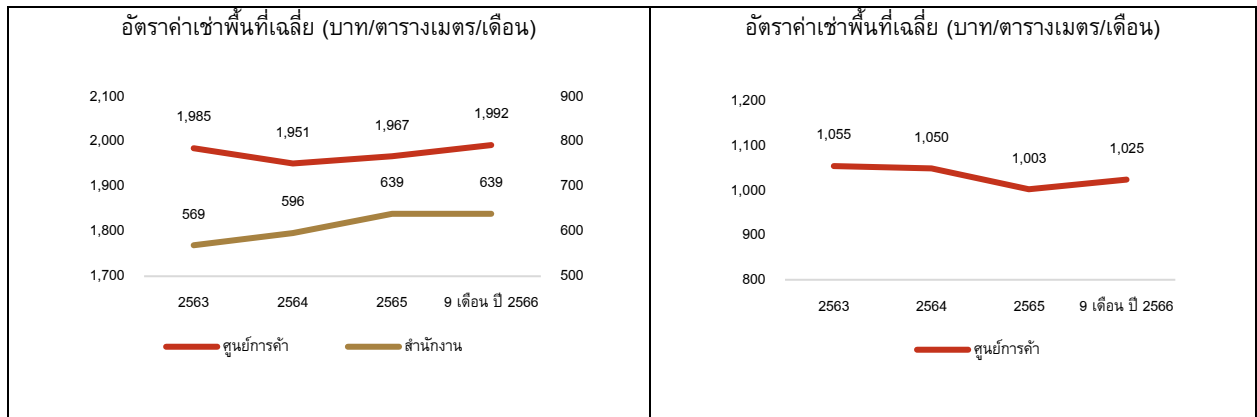
ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	11.17% (ที่ราคาเสนอขาย 11.00 บาทต่อหน่วย) 10.93% (ที่ราคาเสนอขาย สูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย)
---	---

หมายเหตุ

- ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวจัดทำโดยอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมืองและการแข่งขัน จึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะยาวดังกล่าว

2. อ้างอิงจากสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทกรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และวันที่ 16 สิงหาคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) และสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่ 11.00 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 2,322 ล้านบาท สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกู้ยืมเงินทั้งจำนวนสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่ประมาณ 13,424 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น
3. เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยอ้างอิงเพดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์"





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	3,501.6	4,863.6	5,728.0
รายได้อื่น ¹	ล้านบาท	25.6	23.1	48.8
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ²	ล้านบาท	3,059.0	4,472.6	5,593.9
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ปรับปรุง (Adjusted EBITDA) ²	ล้านบาท	2,569.9	3,754.7	4,542.3
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	376.8	1,393.3	2,183.5
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.1467	0.5425	0.8503
เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	บาท	0.6032	1.1369	1.1260
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.0552	0.8221	1.0510
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.5480	0.3148	0.0750
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ³	เท่า	0.29	0.29	0.27
ต้นทุนทางการเงิน ⁴	ร้อยละ	2.63	2.74	2.96
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(3,818.2)	3,707.4	3,557.1
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	3,815.3	(2,824.8)	(4,636.5)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(2.9)	882.7	(1,079.4)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	33,818.8	33,277.2	33,458.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.1691	12.9582	13.0289
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV ⁵	เท่า	1.53	1.50	0.87
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	0.27	4.22	9.30
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	51,874.3	50,076.7	29,018.8
ราคาปิด ณ สิ้นงวด ⁶	บาท	20.20	19.50	11.30
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	2,568	2,568	2,568

หมายเหตุ

- ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ อาทิ ค่ารื้อถอนพื้นที่คืนหลังจากหมดสัญญา, รายได้สนับสนุนการจัดกิจกรรมต่าง ๆ, ค่าเคลมประกันภัย และค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด
- รายละเอียดในการคำนวณ จะระบุในส่วนที่ 2.3 ข้อ 12.1.5 "ข้อมูลทางการเงินที่ไม่ใช่หลักการบัญชีที่ยอมรับกันทั่วไป (Non-GAAP)"
- คำนวณจาก (เงินกู้ยืม + หนี้) / รวมสินทรัพย์
- คำนวณจากต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเฉลี่ย
- คำนวณจากมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / สินทรัพย์สุทธิ (NAV)
- อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 78,971.5 ล้านบาท 80,316.8 ล้านบาท และ 81,367.0 ล้านบาท ตามลำดับ มีหนี้สินรวมจำนวน 45,152.7 ล้านบาท 47,039.6 ล้านบาท และ 47,908.2 ล้านบาท ตามลำดับ และมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,818.8 ล้านบาท 33,277.2 ล้านบาท และ 33,458.9 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,527.2 ล้านบาท 4,886.7 ล้านบาท และ 5,776.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 3,501.6 ล้านบาท 4,863.6 ล้านบาท และ 5,728.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลง 542.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้มีการช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า รวมถึงมีการยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับโครงการโรงแรม อิลตัน พัทยา ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ของปี 2564 อย่างไรก็ดี สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาท และ 890.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.5 และร้อยละ 18.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การจัดพื้นที่กิจกรรมส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,150.3 ล้านบาท 3,493.4 ล้านบาท และ 3,593.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมาจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 2,193.1 ล้านบาท 2,361.4 ล้านบาท และ 2,499.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) งวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,593.8 ล้านบาท 1,736.5 ล้านบาท และ 1,832.6 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 376.8 ล้านบาท 1,393.3 ล้านบาท และ 2,183.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี	11.1%
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์	1.4%
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	0.2%
4. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ²

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
5. ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่ได้เรียกเก็บ ²
6. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม	6.8%
7. ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกิน 1.5 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	7.2%
8. ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขายและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	0.4%
9. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็น	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่	6.1%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน) ไม่รวมโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	
10. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จาก การดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	0.8%
11. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ โดยไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชยเงินทรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า	8.0%
12. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)	1.3%
13. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา โดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา คั้นจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
14. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา	ตามที่จ่ายจริง	22.9%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน รวมไปถึงค่าเบี้ยประกัน และภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง		
15. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	11.9%
16. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”	2.1%
<p>หมายเหตุ</p> <ol style="list-style-type: none"> อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าธรรมเนียมสำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และถูกจัดเป็นต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทุน และจะบันทึกหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จึงไม่ได้ถูกนำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์จะมีการสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะรับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) 		

สรุปจุดเด่นของกองทรัสต์

1. CPNREIT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกซึ่งมีมูลค่าทรัพย์สินรวมใหญ่ที่สุดในประเทศไทย (Thailand's largest retail REIT)
2. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจและพื้นที่เป้าหมาย (Catchment Area) และมีผลการดำเนินงานที่ดี (Well-performed assets in prime location)
3. กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีจากการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย (Well-Diversification of Portfolio)
4. โอกาสในการเติบโตของรายได้จากรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า
5. กองทรัสต์มีกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ในประเทศไทย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้สนับสนุน (Sponsor) ของกองทรัสต์
6. ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ดี
7. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับจุดเด่นของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.7 “จุดเด่นของกองทรัสต์”

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน และการชำระคืนตราสารหนี้
- 1.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ฉบับต่ออายุ 20 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึง 31 พฤษภาคม 2590) อาจไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาและอาจบังคับระยะเวลาการเช่าได้เพียง 3 ปี เนื่องจากยังไม่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.4 การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน
- 1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 1.6 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะลงทุน
- 1.7 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.8 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
- 1.9 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต
- 1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาศักยภาพที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน
- 1.12 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม
- 1.13 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อกรดำเนินการดำเนินธุรกิจโรงแรม
- 1.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจและใบอนุญาตอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน
- 1.15 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
- 1.16 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อกรดำเนินการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- 1.17 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต
- 1.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน
- 1.19 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า
- 1.20 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 1.21 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
- 1.22 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 1.23 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 60
- 1.24 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัลมารินา
- 1.25 ความเสี่ยงจากข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- 1.26 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
 - 2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
 - 2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.4 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
 - 2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน
 - 3.2 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิของการลงทุนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 3.3 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง
 - 3.4 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 3.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 4.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้ล่าช้า
 - 4.2 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
 - 4.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน
 - 4.4 ความเสี่ยงจากการที่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์บางรายซึ่งมีสัญชาติต่างชาติดำเนินการที่อยู่อาศัยในบางประเทศ (Preferential Public Offering) อาจไม่ได้รับการเสนอขาย และ/หรือจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 4.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4.6 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 4.7 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - 4.9 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
 - 4.10 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - 4.11 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

4.12 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
URL	https://www.cpnreit.com/
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	http://www.scbam.com/

ส่วนที่ 2.1

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เลขทะเบียนนิติบุคคล 0105560104638 เว็บไซต์ www.cpnreit.com โทรศัพท์ 02-667-5555 ต่อ 1660 ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (รวมเรียกว่า “ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบไปด้วย (1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีประมาณการของเงินกู้ยืมในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท และ/หรือ (3) เงินสดภายใน (Internal Cash) ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากการประมาณการเงินทุนจำนวนดังกล่าวเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว จะเหลือเป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 25,014 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินไปใช้เพื่อเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่าการลงทุนสูงสุดในจำนวนไม่เกิน 25,014 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็น การกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2560	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจาก CPNRF หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560
2561	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ต้องยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

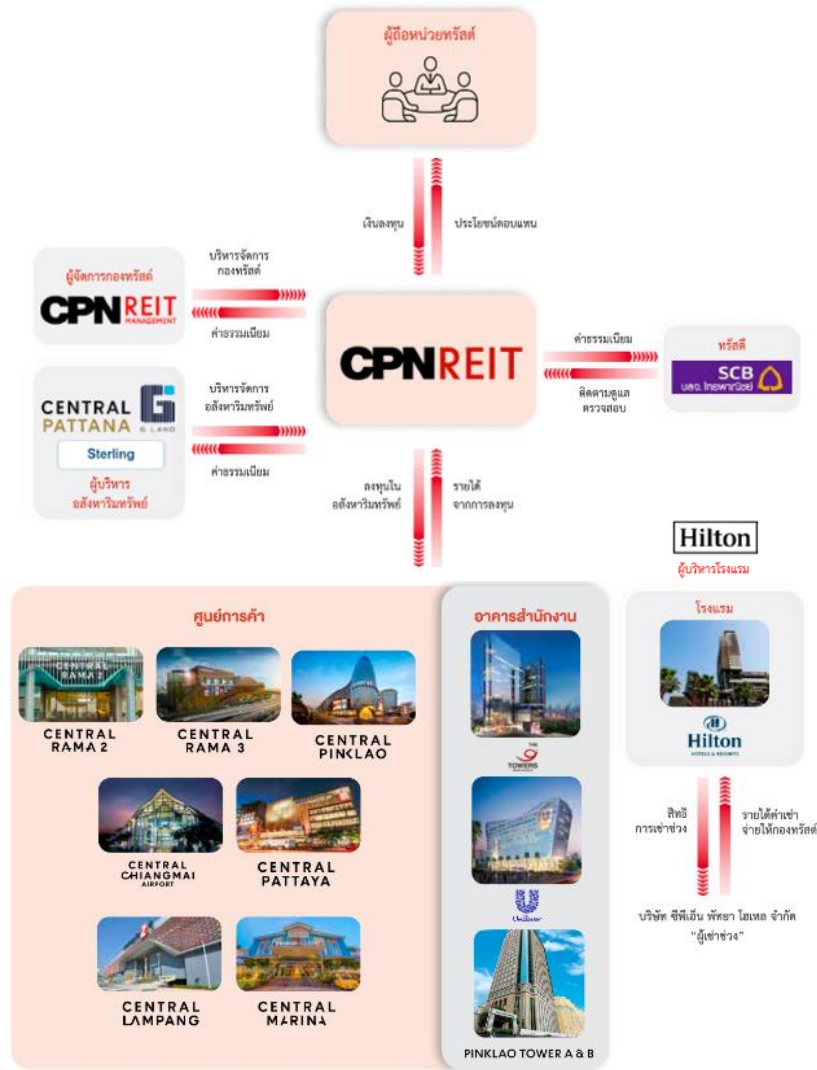
ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 17 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 10,040 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - CPNREIT218A มูลค่า 2,650 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ - CPNREIT288A มูลค่า 7,390 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2571 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
2562	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 4,495 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - CPNREIT212A มูลค่า 2,700 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ - CPNREIT232A มูลค่า 1,795 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ • วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” • วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาลี มาदान พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 • วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุตระกูล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 • วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ใน 5 โครงการจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ได้แก่ (1) โครงการเซ็นทรัล มารินา (2) โครงการเซ็นทรัล ลำปาง (3) โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี (4) โครงการเซ็นทรัล อุบล และ (5) โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการอาคารสำนักงาน 2 โครงการจาก GLANDRT ได้แก่ (1) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ (2) โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
2563	<ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 • ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ กองทรัสต์ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ช้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง • โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และมีการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ ตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนธันวาคม 2563 • โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 โดยทยอยทำที่ละเฟส • วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA" และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น "Negative" หรือ "ลบ"
2564	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีน่า และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง สำเร็จเรียบร้อย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน • วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ • วันที่ 21 เมษายน 2564 และวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" • วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ในกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ระหว่างวันที่ 12 กรกฎาคม ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีการปรับปรุงครั้งใหญ่และดำเนินการแล้วเสร็จในเดือน พฤศจิกายน 2564 โดยมีการปรับปรุงห้างสรรพสินค้า และเพิ่ม Destination Concept ต่าง ๆ เช่น Food Lifestyle Destination และ Sport Destination เป็นต้น
2565	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT272A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ วันที่ 22 สิงหาคม 2565 และวันที่ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยการปรับปรุงแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2566 กองทรัสต์ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล
2566	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> CPNREIT262A มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติม ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) วันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้ประกาศอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA-" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT จะเป็นดังนี้



ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง และว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ² ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรม
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	สเตอร์ลิง
โครงการเซ็นทรัล มารีน่า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ³	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ⁴ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ

- สัญญาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568
- สัญญาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- ระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าเช่าโดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578)
- ลงทุนเพิ่มเติมโดยการต่ออายุระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582)

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอร์ลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 โดยที่ GLAND ถือหุ้นใน สเตอร์ลิง ร้อยละ 99.99

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม

ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ดังนี้

1. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2
2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 3
3. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
4. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
5. โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา
6. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
7. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
8. โครงการเซ็นทรัล มารีนา
9. โครงการเซ็นทรัล ลำปาง

3.1.1 โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม ปี 2545 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกรกฎาคม ปี 2563 – พฤศจิกายน ปี 2564

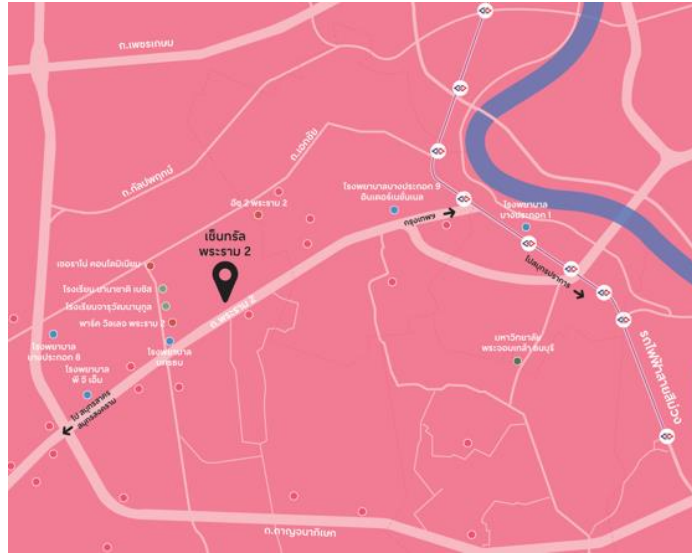
ภาพโครงการเซ็นทรัล พระราม 2



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตั้งอยู่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- เป็นศูนย์กลางการค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียงที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก อาทิ โครงการที่อยู่อาศัยระดับ Hi-end มากกว่า 15 โครงการ รวมกว่า 1,500 ยูนิต และที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกว่า 65,500 ยูนิต โดยโครงการตั้งอยู่ใจกลางการเติบโตของกลุ่มลูกค้าและชุมชนที่มีกำลังซื้อสูง
- การปรับปรุงครั้งใหญ่ในช่วงปี 2563 - 2564 เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้านั้น ประกอบไปด้วยการปรับปรุงอาคารด้านนอก และเพิ่มพื้นที่ขายด้านในกว่า 10,000 ตร.ม. อาทิ การเพิ่มเติมของร้านค้าชั้นนำมากมาย ร้านอาหารซึ่งตอบโจทย์การเป็นจุดหมายแห่งร้านอาหารในกรุงเทพตอนใต้ และการเปิดศูนย์อาหารแห่งที่ 2 เพื่อเติมเต็มความหลากหลายด้วยสตรีฟู้ดชั้นนำ นอกจากนี้ยังมีการเสริมความแข็งแกร่งในด้านแฟชั่นชั้นด้วย Anchor Brand อย่าง Muji การขยายส่วน Show Case ตอบรับเทรนด์ของ IG Brands และการปรับปรุง Tech Space เพื่อตอบโจทย์ Tech Center ที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพตอนใต้
- ผู้เช่ารายใหญ่ร่วมยกระดับ Positioning อาทิ มีการเปลี่ยนซูเปอร์มาร์เก็ต เป็น ท็อปส์ ฟู้ด ฮอลล์ รวมถึงมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ของ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และบีทูเอส การขยายพื้นที่ของซูเปอร์สปอร์ต เพิ่มขึ้นกว่า 1 เท่าตัว เพื่อตอบรับกับไลฟ์สไตล์และศักยภาพในการใช้จ่ายของกลุ่มลูกค้า
- เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่หลากหลาย โดยเฉพาะกลุ่มครอบครัว ประกอบไปด้วยพระราม 2 ฮอลล์ ลานกิจกรรม และสวนสาธารณะด้านหลังโครงการ รวมไปถึงเป็นแหล่งกิจกรรมสำหรับครอบครัว อาทิ Kidzooona และ Fun Planet สาขาแรกในประเทศไทย

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ในโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 3. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ¹ 4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 286,580 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 88,643 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 21 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน ²	1,985 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่ 22 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

หมายเหตุ

1. กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีกำหนด
ระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598)
2. รายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับราคาประเมินทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะระบุอยู่ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 “ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม”

3.1.2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม ปี 2540 โดยเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน
3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนมิถุนายน ปี 2560 – ไตรมาส 2 ปี 2561

ภาพโครงการเซ็นทรัล พระราม 3



อายุอาคาร	ประมาณ 26 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	13,824 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม ปี 2538 ประกอบด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุด ในเดือนเมษายน ปี 2558 – มิถุนายน ปี 2559

ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า



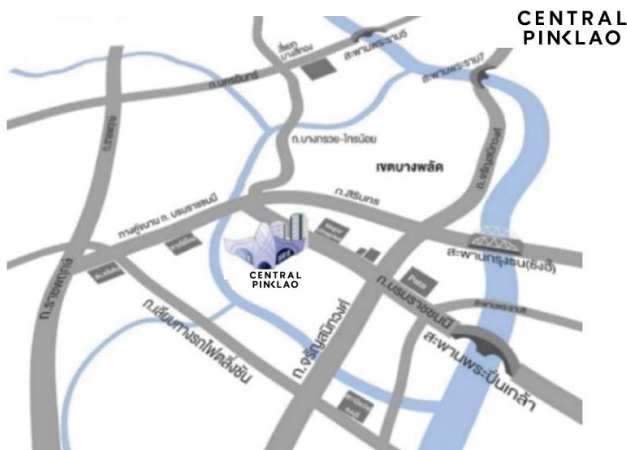
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งอยู่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจรในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และ อาคารสำนักงาน
- ภายในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ประกอบด้วยร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร ร้านค้าปลีก อาคารสำนักงาน 2 อาคาร ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และบีทูเอส รวมถึงโรงพยาบาลศูนย์ ช่วยตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม
- การเดินทางไปมาสะดวก อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมตึกจอดรถ มีการเชื่อมต่ออาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้าได้มากกว่า 4,000 คัน

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 3. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,807 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 28 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา

ราคาประเมินทรัพย์สิน ¹	1,050 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)
-----------------------------------	---

หมายเหตุ

- รายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับราคาประเมินทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) จะระบุอยู่ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 “ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”

3.1.4 โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม ปี 2539 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกันยายน ปี 2559 - เมษายน ปี 2560

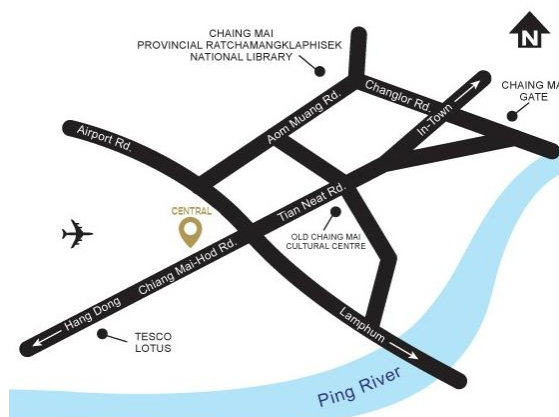
ภาพโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตั้งอยู่เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นจังหวัดท่องเที่ยวชั้นนำที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั้งในและนอกประเทศ ตั้งอยู่บนถนนมหิตลซึ่งเป็นหนึ่งในถนนสายหลักของจังหวัด อีกทั้งยังเป็นย่านชุมชนและธุรกิจที่สำคัญ ห่างจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่เพียง 1.3 กิโลเมตร ทำให้ศูนย์การค้าสามารถเข้าถึงได้ง่ายและมีความสะดวกสบาย
- เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบครัน ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในภาคเหนือ โดยสามารถรองรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยศูนย์การค้าดังกล่าวประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ อาคารเอนกประสงค์ ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก (สินค้าแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านหนังสือ) มากกว่า 220 ร้านค้า โดยร้านค้าได้ถูกจัดสัดส่วนประเภทผู้เช่า และจัดแบ่งพื้นที่เช่า อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ศูนย์การค้าดังกล่าวยังประกอบไปด้วยโซนสินค้าเหตุการณ์พื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือเพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว รวมไปถึงโซนกาชาดหลวงที่เป็นศูนย์รวมของอาหารพื้นเมืองที่เป็นที่นิยมของลูกค้าท้องถิ่น ทำให้เป็นศูนย์การค้าที่ครบครันและมีความหลากหลายในทั้งด้านสินค้าและบริการ

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 3. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,583 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 27 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	10,549 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.5 โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม ปี 2552 โดยเป็นอาคาร 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 3 ปี 2566

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้นตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนเมษายน ปี 2563 - ธันวาคม ปี 2563

ภาพโครงการเซ็นทรัล พัทยา



ภาพโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- โครงการมิกซ์ยูส ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และโรงแรมระดับ 5 ดาว แห่งเดียวที่ตั้งบนถนนเลียบชายหาด พัทยา ซึ่งเป็นทำเลศักยภาพใจกลางเมืองพัทยา ที่เป็นจุดหมายปลายทางแห่งเมืองท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญของประเทศไทย ตอบโจทย์การเดินทางมาท่องเที่ยวและพักผ่อนของนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทย
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว และกลุ่มลูกค้ามีกำลังซื้อ โดยภายในโครงการประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ ซูเปอร์สปอร์ต เพาเวอร์บาย บีทูเอส ร้านค้าแบรนด์เนมแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติ ร้านค้าปลีกกว่า 300 ร้านค้า ศูนย์อาหาร รวมถึงโซนสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ อีกทั้งศูนย์รวมนันทนาการอย่างโรงภาพยนตร์ สวนสนุกสำหรับเด็ก พร้อมด้วยลานกิจกรรมขนาดใหญ่ฝั่งริมถนนเลียบชายหาดที่มีกิจกรรมหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง สร้างสีสันและประสบการณ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มาท่องเที่ยว
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ซึ่งตั้งอยู่ด้านบนและเชื่อมต่อกับศูนย์การค้าอย่างสะดวกสบาย โดยไม่ว่าจะเป็นห้องพัก ห้องอาหาร หรือพื้นที่ส่วนกลาง จะสามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามของอ่าวพัทยาแบบพาโนรามาที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อาทิ สระว่ายน้ำน้ำวนแบบไร้ขอบ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สปาและห้องฟิตเนส เป็นต้น

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

โครงการเซ็นทรัล พัทยา

ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1. สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,291 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 14 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	7,437 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 14.2 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ¹ รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง
อายุอาคาร	ประมาณ 14 ปี
ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
ราคาประเมินทรัพย์สิน	3,767 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

หมายเหตุ

1. พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ

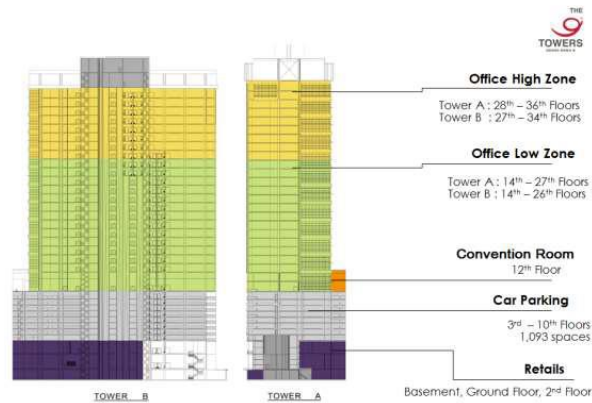
3.1.6 โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคาร A สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

ภาพโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

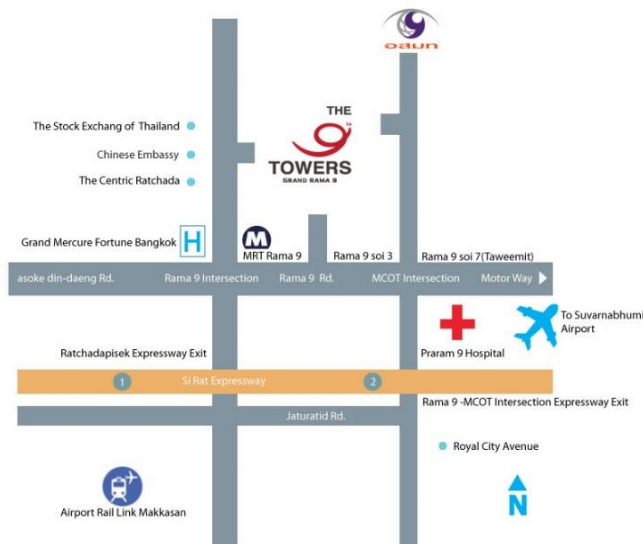




ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- เป็นอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และมีการคมนาคมที่สะดวก ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจและการค้าใจกลางเมืองใหม่ในอนาคต อีกทั้งมีการคมนาคมที่สะดวกโดยอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 (เดินเท้าประมาณ 600 เมตร)
- เป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง รวมถึงการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ โดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์โดยสาร และลิฟต์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ระบบต่าง ๆ ในอาคารยังมีการซ่อมบำรุง เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันทั่วทั้งที่มี การดูแลรักษาความสะอาดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของทรัพย์สิน และยังมีการตรวจระบบสาธารณสุขปลอดภัยของอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น ลิฟต์ และระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน

ง. รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 58,914 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 9 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND
ราคาประเมินทรัพย์สิน	5,920 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคา ทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.7 โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม ปี 2557 โดยประกอบไปด้วย
อาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์
พระราม 9 ที่กลุ่มบริษัท GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ หัวมุมถนน
พระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

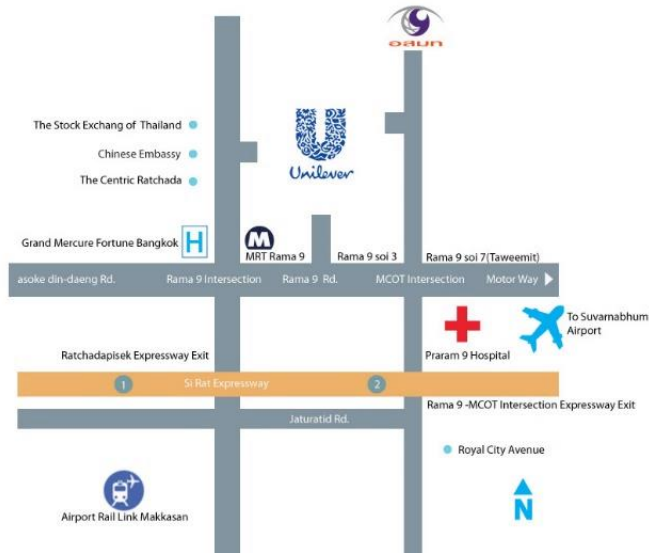
ภาพโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่น ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าชั้นนำ อาคารสำนักงานแหล่งท่องเที่ยวมากมาย
- อาคารมีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ล้ำสมัย เน้นการประหยัดพลังงาน พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าต่อชั้นถึง 3,000 ตารางเมตร เหมาะสำหรับบริษัทขนาดใหญ่ที่ต้องการให้พนักงานทุกคนทำงานอยู่ในชั้นเดียวกัน เพื่อความสะดวกต่อการประสานงานของแผนกต่าง ๆ

ง. รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 9 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิง
ราคาประเมินทรัพย์สิน	1,245 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.8 โครงการเซ็นทรัล มารีนา

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม ปี 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน

ภาพโครงการเซ็นทรัล มารีนา



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา ตั้งอยู่เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ค. จุดเด่นของโครงการ

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่า เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา เป็นศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองพัทยา บนถนนพัทยาสาย 2 และมีถนนเส้นรองโดยรอบ เดินทางสะดวกจากหลากหลายเส้นทาง รองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อหลากหลาย ตอบโจทย์ทั้งผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ผู้เดินทางไปร่วมการประชุมสัมมนา ผู้ที่เดินทางไปพักผ่อนในวันหยุด นักท่องเที่ยวที่เดินทางไปเยือนพัทยารวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มองหาสินค้าเอาท์เล็ต
- ตัวอาคารตกแต่งแบบริมนมอลส์ภายใต้แนวคิด “หมู่บ้านชาวประมง” (Fisherman Village) ภายในแบ่งพื้นที่ออกเป็นสองส่วนคือส่วนแฟชั่น และส่วนร้านอาหาร ผสมผสานสินค้าท้องถิ่นและนานาชาติกว่า 250 ร้านค้า

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มารีนา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,149 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 15,439 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 28 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	1,703 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.9 โครงการเซ็นทรัล ลำปาง

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2555 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ภาพโครงการเซ็นทรัล ลำปาง



ข. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ตั้งอยู่เลขที่ 319 ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง



ค. จุดเด่นของโครงการ

- ศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Center) ของภาคเหนือ โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ได้รับแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุของสถาปัตยกรรมล้านนา ผสมผสานกับรูปแบบกราฟฟิกประยุกต์
- ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านแฟชั่น ร้านอาหาร ศูนย์อาหาร และร้านค้าชั้นนำกว่า 300 ร้านค้า รวมถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ คาราโอเกะ สวนสนุกสำหรับเด็กและเครื่องเล่นเกมส์ ตลอดจนโรงภาพยนตร์

ง. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,716 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 16,363 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 11 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	2,932 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3.1.10 สรุปอัตราการเช่าพื้นที่/อัตราเช่าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม¹

โครงการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	ร้อยละ 95.2	ร้อยละ 94.2	ร้อยละ 94.0	ร้อยละ 93.8	ร้อยละ 96.4
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	ร้อยละ 97.0	ร้อยละ 96.5	ร้อยละ 91.5	ร้อยละ 94.0	ร้อยละ 96.1
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ส่วนศูนย์การค้า)	ร้อยละ 99.8	ร้อยละ 99.2	ร้อยละ 98.1	ร้อยละ 97.7	ร้อยละ 98.7
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ส่วนอาคารสำนักงาน)	ร้อยละ 90.0	ร้อยละ 86.5	ร้อยละ 81.8	ร้อยละ 80.8	ร้อยละ 83.9
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ร้อยละ 96.7	ร้อยละ 95.3	ร้อยละ 95.5	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 96.6
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	ร้อยละ 98.1	ร้อยละ 95.9	ร้อยละ 91.7	ร้อยละ 90.9	ร้อยละ 92.8
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	ร้อยละ 88.8	ร้อยละ 60.5 ²	ร้อยละ 31.4 ²	ร้อยละ 75.6 ²	ร้อยละ 87.8
โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ³	ร้อยละ 98.6	ร้อยละ 87.3	ร้อยละ 81.6	ร้อยละ 84.6	ร้อยละ 88.3
โครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 79.6 ⁴
โครงการเซ็นทรัล มารีนา	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 90.5	ร้อยละ 89.3	ร้อยละ 92.9
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	ร้อยละ 92.4	ร้อยละ 93.6	ร้อยละ 94.8	ร้อยละ 93.0	ร้อยละ 94.3

หมายเหตุ

- ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
- อัตราการเช่าพักเฉลี่ย ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงไตรมาส 1 ปี 2565 และจากการที่โรงแรมได้มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในปี 2563
- ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมขนาด 3,068 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 79.6 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการหมดสัญญาเช่าเร็วขึ้นของ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่ ทั้งนี้ กองทรัสต์อยู่ในระหว่างการเจรจากับผู้เช่ารายใหม่

3.1.11 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) ¹	5,131	4,063	3,524	4,881	4,213
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) ²	4,425	3,440	2,779	3,945	3,457
อัตราส่วนรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ ต่อรายได้จาก อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 86.2	ร้อยละ 84.7	ร้อยละ 78.9	ร้อยละ 80.8	ร้อยละ 82.1

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566
โครงการประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน					
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย – ศูนย์การค้า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ³	1,270	1,251	1,148	1,140	1,136
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย – สำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ³	487	577	700	716	719
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – ศูนย์การค้า ⁴	ร้อยละ 96.8	ร้อยละ 95.7	ร้อยละ 93.9	ร้อยละ 94.0	ร้อยละ 95.8
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – สำนักงาน ⁴	ร้อยละ 90.0	ร้อยละ 89.2	ร้อยละ 84.7	ร้อยละ 86.0	ร้อยละ 85.5
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม ⁴	ร้อยละ 95.8	ร้อยละ 93.4	ร้อยละ 91.0	ร้อยละ 91.5	ร้อยละ 92.7
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร) ⁵	248,598	326,123	358,421	362,152	361,606
โครงการประเภทโรงแรม					
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย – โรงแรม (บาท/ห้อง/คืน)	6,521	6,544	4,509	6,506	7,237
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ 88.8	ร้อยละ 60.5 ⁶	ร้อยละ 31.4 ⁶	ร้อยละ 75.6 ⁶	ร้อยละ 87.8
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	302	304 ⁷	304	304	304

หมายเหตุ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น
- รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หักออกด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น)
- เฉลี่ยรวมผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)
- ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
- เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยได้รับผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงไตรมาส 1 ปี 2565 และจากการที่โรงแรมได้มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในปี 2563
- ภายหลังการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพักจึงมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2 ห้อง ทำให้จำนวนห้องพักรวมเป็น 304 ห้อง

3.1.12 ลักษณะของสัญญาเช่ากับผู้เช่าสำหรับโครงการประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(1) ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ (เฉพาะโครงการประเภทศูนย์การค้า)

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
ห้างสรรพสินค้า	32,174	ร้อยละ 13.3	105.8	ร้อยละ 4.7
สินค้าและบริการเพื่อความ บันเทิง	44,598	ร้อยละ 18.5	66.0	ร้อยละ 2.9
อาหารและเครื่องดื่ม	46,386	ร้อยละ 19.2	444.8	ร้อยละ 19.6
สินค้าแฟชั่น	49,970	ร้อยละ 20.7	516.1	ร้อยละ 22.7
สินค้าเทคโนโลยีและ อิเล็กทรอนิกส์	16,809	ร้อยละ 7.0	348.5	ร้อยละ 15.4

ประเภทอื่น ๆ	51,287	ร้อยละ 21.3	786.7	ร้อยละ 34.7
รวม	241,224	ร้อยละ 100.0	2,267.9	ร้อยละ 100.0

(2) ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ (เฉพาะโครงการประเภทอาคารสำนักงาน)

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
สำนักงาน	75,576	ร้อยละ 77.9	459.6	ร้อยละ 76.8
ให้บริการทางการศึกษา	6,158	ร้อยละ 6.3	24.8	ร้อยละ 4.1
ให้บริการคลินิกหรือศูนย์เสริม ความงาม	7,543	ร้อยละ 7.8	44.9	ร้อยละ 7.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	7,768	ร้อยละ 8.0	69.1	ร้อยละ 11.6
รวม	97,045	ร้อยละ 100.0	598.4	ร้อยละ 100.0

(3) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า (เฉพาะโครงการประเภทศูนย์การค้า)

ประเภทของสัญญาเช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้ เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบ อัตราคงที่ (Fixed Rent)	116,862	ร้อยละ 48.4	1,597.7	ร้อยละ 70.4
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบ เรียกเก็บเป็นอัตราของยอด รายได้ของผู้เช่า (Turnover Rent) ¹	124,362	ร้อยละ 51.6	670.2	ร้อยละ 29.6
รวม	241,224	ร้อยละ 100.0	2,267.9	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

- สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่า โดยส่วนใหญ่จะมีการกำหนดค่าเช่าขั้นต่ำ

(4) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภท (เฉพาะโครงการประเภทศูนย์การค้า)

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้ เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	170,838	ร้อยละ 70.8	312.4	ร้อยละ 13.8
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	70,386	ร้อยละ 29.2	1,955.5	ร้อยละ 86.2
รวม	241,224	ร้อยละ 100.0	2,267.9	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

- ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป

(5) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile) (เฉพาะโครงการประเภทศูนย์การค้า)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับเดือนกันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ ²
ต.ค - ธ.ค. 2566	44,899	ร้อยละ 22.4	54.0	ร้อยละ 22.1
ปี 2567	72,590	ร้อยละ 36.2	100.8	ร้อยละ 41.2
ปี 2568	60,542	ร้อยละ 30.2	58.9	ร้อยละ 24.1
หลังปี 2568	22,491	ร้อยละ 11.2	30.9	ร้อยละ 12.6
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	40,702		22.8	
รวม	241,224	ร้อยละ 100.0	267.4	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการค้าปลีก

(6) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile) (เฉพาะโครงการประเภทอาคารสำนักงาน)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับเดือนกันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ ²
ต.ค - ธ.ค. 2566	14,655	ร้อยละ 15.6	8.2	ร้อยละ 12.2
ปี 2567	24,175	ร้อยละ 25.7	16.6	ร้อยละ 24.7
ปี 2568	16,356	ร้อยละ 17.4	11.3	ร้อยละ 16.8
หลังปี 2568	38,918	ร้อยละ 41.4	31.0	ร้อยละ 46.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	2,941		1.8	
รวม	97,045	ร้อยละ 100.0	68.9	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการค้าปลีก

(7) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile) (ของโครงการประเภทศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับเดือนกันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ ²
ต.ค.- ธ.ค. 2566	59,554	ร้อยละ 20.2	62.2	ร้อยละ 20.0
ปี 2567	96,765	ร้อยละ 32.8	117.4	ร้อยละ 37.7
ปี 2568	76,898	ร้อยละ 26.1	70.2	ร้อยละ 22.5
หลังปี 2568	61,409	ร้อยละ 20.8	61.9	ร้อยละ 19.9
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	43,643		24.6	
รวม	338,269	ร้อยละ 100.0	336.3	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการค้าปลีก

3.1.13 สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก สำหรับโครงการประเภทศูนย์การค้า

	ผู้เช่า 10 อันดับแรก	% ของรายได้ ¹
1.	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2.4%
2.	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.8%
3.	บริษัท คอมเซเว่น จำกัด (มหาชน)	1.5%
4.	บริษัท ยูนิโคล่ (ประเทศไทย) จำกัด	1.4%
5.	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	1.2%
6.	บริษัท ยัสपाल จำกัด (มหาชน)	1.2%
7.	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	1.1%
8.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1.1%
9.	บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	1.1%
10.	บริษัท เดอะ ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	0.9%
	รวม	13.7%

หมายเหตุ

1. คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

1. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)
2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**3.1.1.1 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)**

เนื่องจากสิทธิการเช่าปัจจุบันของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์จะดำเนินการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัลพัฒนา โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 อย่างไรก็ดี การเข้าลงทุนโดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าในครั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน โดยข้อแตกต่างระหว่างการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สรุปได้ดังนี้

	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่	ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ¹
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถประมาณ 188,345 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,807 ตร.ม.	คงเดิมไม่เปลี่ยนแปลง

หมายเหตุ:

1. ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินจากบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด จะยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกจ้าง คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

เนื่องจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลทั่วไปของโครงการ อาทิ วันที่เปิดดำเนินการ สถานที่ตั้ง ภาพถ่าย และจุดเด่นของโครงการ ได้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.3 “โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า”

ข. รายละเอียดพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า บางส่วน (ไม่รวมพื้นที่ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่ร้านค้าให้เช่าบางส่วน)

และอาคารสำนักงานเป็นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี รวมไปถึงพื้นที่จอยทรอยนต์ โดยพื้นที่ส่วนที่
กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและพื้นที่รวมของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวม ของโครงการ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ที่ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน
พื้นที่ใช้สอยของโครงการ ¹	120,409	224,499	ร้อยละ 53.6
- พื้นที่ให้เช่าของโครงการ ²	61,807	101,941	ร้อยละ 60.6
- พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ³	41,537	55,488	ร้อยละ 74.9
- พื้นที่ส่วนให้บริการของ โครงการ ⁴	17,065	67,070	ร้อยละ 25.4
พื้นที่จอยทรอยนต์	67,936 (จอยทรอยนต์ได้ประมาณ 1,800 คัน)	144,294 (จอยทรอยนต์ได้ ประมาณ 4,137 คัน)	ร้อยละ 47.1
พื้นที่รวม	188,345	368,793	ร้อยละ 51.1

หมายเหตุ

1. พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนให้บริการ
2. พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น
3. พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถ
นำออกให้เช่า และ/หรือให้บริการได้
4. พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

ค. ลักษณะกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน และลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์

ลักษณะกรรมสิทธิ์และสิทธิ ครอบครองในที่ดินที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นที่ตั้งของ โครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดิน แต่เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินจากบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด และมีสิทธิที่จะให้บุคคลภายนอกใช้ ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการ จะ ยินยอมให้ กองทรัสต์ ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจาก กองทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อ เป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้
ลักษณะกรรมสิทธิ์ในอาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการส่วนที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน	เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร งานระบบ และ อสังหาริมทรัพย์

<p>ลักษณะการใช้ประโยชน์ของ กองทรัสต์ในที่ดินที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นที่ตั้งของ โครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า เช่นทรัสต์พัฒนายินยอมให้กองทรัสต์ รวมถึงลูกค้า และคู่สัญญาของกองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซึ่งเป็นส่วนที่ กองทรัสต์ลงทุน สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิ พื้นที่ส่วนกลาง ที่ จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้า-ออกของศูนย์การค้า โดย ให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ได้ตามปกติทั่วไปของธุรกิจ ศูนย์การค้า) โดยไม่มีค่าตอบแทน</p>
<p>ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ในโครงการส่วนที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน¹</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่ รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารสำนักงานทั้ง สองอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะ เช่าประมาณ 188,345 ตารางเมตร 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบ สาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวก ต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวก ให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือติด ตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูก สร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูก สร้างโครงการ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ
<p>ระยะเวลาการเช่า และเงื่อนไข การต่อสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีกำหนดระยะเวลาการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และงานระบบประมาณ 15 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) 2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาทั้งสองตกลงที่จะต่ออายุ สัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยในกรณีนี้ให้ผู้ให้เช่าเสนอเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาให้ กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนด ระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่า กันใหม่ให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลา การเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะไดตกลงกัน โดย

	<p>สัญญาเช่าฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ในวันถัดจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน</p> <p>3. เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 2 ข้างต้นใกล้จะครบกำหนด เช่นทรัสต์พัฒนายินยอมให้สิทธิแก่กองทรัสต์ที่จะปฏิเสธในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ก่อน (Right of First Refusal) หากเช่นทรัสต์พัฒนาได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จล่วงหน้าเกินกว่า 24 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เช่นทรัสต์พัฒนาจะต้องเสนอเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ในวันถัดจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน</p> <p>4. ในกรณีที่เช่นทรัสต์พัฒนาดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จน้อยกว่า 24 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการดำเนินการต่ออายุสัญญาที่เหมาะสมต่อไป</p> <p>5. หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาแนวทางการดำเนินการตามข้อ 3 หรือ 4 ข้างต้นได้ หรือไม่สามารถตกลงเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ได้ภายในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน เช่นทรัสต์พัฒนาสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า แก่บุคคลอื่นต่อไปได้ แต่ทั้งนี้เงื่อนไขที่ตกลงกับบุคคลอื่นใดจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่เช่นทรัสต์พัฒนาได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p>
<p>เงื่อนไขการชำระค่าเช่า</p>	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า 2 ส่วน ซึ่งประกอบด้วย (ก) ค่าเช่าคงที่ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยจะชำระทั้งจำนวนภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หรือภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) และ (ข) ค่าเช่าแปรผัน (Sharing Rent) (ถ้ามี) โดยจะชำระรายปีตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งคิดในอัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการเช่นทรัสต์ ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการเช่นทรัสต์ ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน</p>

ลักษณะความสัมพันธ์ของ ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน กับ ผู้จัดการกองทรัสต์	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
---	---

หมายเหตุ :

1. การลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงพื้นที่ภายในและภายนอกศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า อาทิ พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้า

ง. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,249	1,063	1,519	1,259
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	985	823	1,199	966
อัตราส่วนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 78.9	ร้อยละ 77.4	ร้อยละ 78.9	ร้อยละ 76.7
อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – ศูนย์การค้า	ร้อยละ 99.2	ร้อยละ 98.1	ร้อยละ 97.7	ร้อยละ 98.7
อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – สำนักงาน	ร้อยละ 86.5	ร้อยละ 81.8	ร้อยละ 80.8	ร้อยละ 83.9
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) – ศูนย์การค้า	27,656	27,689	27,711	27,711
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) – สำนักงาน	34,389	34,096	34,096	34,096
อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – ศูนย์การค้า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ¹	1,985	1,951	1,967	1,992
อัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย – สำนักงาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ¹	569	596	639	639
อัตรการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าเดิม – ศูนย์การค้า	ร้อยละ 95.3	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 98.5
อัตรการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าเดิม – สำนักงาน	ร้อยละ 71.7	ร้อยละ 98.3	ร้อยละ 98.5	ร้อยละ 98.1

หมายเหตุ

1. เฉลี่ยรวมผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)

จ. ลักษณะของสัญญาเช่ากับผู้เช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(1) ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

(1.1) อาคารศูนย์การค้า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ
สินค้าแฟชั่น	9,342	ร้อยละ 34.3	167.7	ร้อยละ 27.1
อาหารและเครื่องดื่ม	6,920	ร้อยละ 25.4	135.9	ร้อยละ 22.0
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	2,975	ร้อยละ 11.0	26.7	ร้อยละ 4.3
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	2,460	ร้อยละ 9.0	96.5	ร้อยละ 15.6
ประเภทอื่น ๆ	5,526	ร้อยละ 20.3	191.7	ร้อยละ 31.0
รวม	27,223	ร้อยละ 100.0	618.5	ร้อยละ 100.0

(1.2) อาคารสำนักงาน

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ
สำนักงาน	13,625	ร้อยละ 47.2	63.4	ร้อยละ 33.4
สถาบันเสริมความงาม	7,543	ร้อยละ 26.1	59.9	ร้อยละ 31.5
สถาบันศึกษาและกวดวิชา	6,158	ร้อยละ 21.3	34.0	ร้อยละ 17.9
ประเภทอื่น ๆ	1,567	ร้อยละ 5.4	32.6	ร้อยละ 17.2
รวม	28,893	ร้อยละ 100.0	189.9	ร้อยละ 100.0

(2) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภทในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

(2.1) อาคารศูนย์การค้า

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	8,157	ร้อยละ 30.0	83.1	ร้อยละ 13.4
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	19,066	ร้อยละ 70.0	535.4	ร้อยละ 86.6
รวม	27,223	ร้อยละ 100.0	618.5	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป

(2.2) อาคารสำนักงาน

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่าและ บริการ
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	7,259	ร้อยละ 25.1	32.5	ร้อยละ 17.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	21,634	ร้อยละ 74.9	157.4	ร้อยละ 82.9
รวม	28,893	ร้อยละ 100.0	189.9	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป

(3) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

(3.1) อาคารศูนย์การค้า

ประเภทของสัญญาเช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการ
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent)	16,554	ร้อยละ 60.8	433.1	ร้อยละ 70.0
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Turnover Rent)	10,669	ร้อยละ 39.2	185.4	ร้อยละ 30.0
รวม	27,223	ร้อยละ 100.0	618.5	ร้อยละ 100.0

(3.2) อาคารสำนักงาน

ประเภทของสัญญาเช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่า
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent)	28,623	ร้อยละ 99.1	188.3	ร้อยละ 99.2
สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Turnover Rent)	270	ร้อยละ 0.9	1.6	ร้อยละ 0.8
รวม	28,893	ร้อยละ 100.0	189.9	ร้อยละ 100.0

(4) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)
(Lease Expiry Profile)

(4.1) อาคารศูนย์การค้า

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนด สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่า ²
ต.ค. - ธ.ค. ปี 2566	5,005	ร้อยละ 23.9	12.0	ร้อยละ 21.2
ปี 2567	8,053	ร้อยละ 38.4	27.1	ร้อยละ 47.9
ปี 2568	6,704	ร้อยละ 32.0	14.1	ร้อยละ 24.9
ปี 2569	1,189	ร้อยละ 5.7	3.4	ร้อยละ 6.0
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	6,272		6.8	
รวม	27,223	ร้อยละ 100.0	63.4	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการคำนวณ

(4.2) อาคารสำนักงาน

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนด สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่า ²
ต.ค. - ธ.ค. ปี 2566	9,127	ร้อยละ 32.4	5.3	ร้อยละ 25.4
ปี 2567	7,803	ร้อยละ 27.7	5.9	ร้อยละ 28.2
ปี 2568	6,802	ร้อยละ 24.1	4.9	ร้อยละ 23.4
ปี 2569	4,460	ร้อยละ 15.8	4.8	ร้อยละ 23.0
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	701		0.3	
รวม	28,893	ร้อยละ 100.0	21.2	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการคำนวณ

ฉ. การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2538 เป็นระยะเวลาที่เกือบ 30 ปี โดยในปี 2558 มีการปรับปรุงส่วนบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าโซนต่าง ๆ แต่ยังไม่ได้ครบกำหนดระยะเวลาในการปรับปรุงในส่วนงานระบบหรืออุปกรณ์หลักอื่น ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

ดังนั้น เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้เสนอแผนในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพเนื่องจากอายุการใช้งานที่ผ่านมานาน และปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการใหม่เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระตือรือร้นและตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าหรือบริการประเภทต่าง ๆ (Destinations) และการยกระดับและเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า โดยคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ของกองทรัสต์ โดยงบประมาณในการปรับปรุงดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยในเบื้องต้น เซ็นทรัลพัฒนาจะทรงจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน ในช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และกองทรัสต์จะต้องชำระเงินคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันโดยคำนึงถึงต้นทุนทางการเงิน ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาเมื่อมีการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ของกองทรัสต์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

3.1.1.2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เนื่องจากสิทธิการเช่าปัจจุบันของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598) โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการต่ออายุสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าพร้อมวางเงินหลักประกันการเช่าและจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบมีเงื่อนไขแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 แต่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าจนกว่าจะเริ่มระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่า จากเดิมที่ต้องชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาทั้งจำนวนภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสถมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เปลี่ยนเป็นการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสถมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยค่าเช่างวดแรกนี้จะชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะเป็นราคาที่กองทรัสต์ และ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะตกลงกันต่อไปในอนาคต โดยข้อแตกต่างระหว่างการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม สรุปได้ดังนี้

	โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
ลักษณะการ ลงทุนของ กองทรัสต์	ลงทุนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่	ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ¹
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 286,580 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 88,643 ตร.ม.	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 299,929 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 97,716 ตร.ม.

หมายเหตุ:

- ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่ม เซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 (บริษัทย่อยที่เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.99) มีสิทธิการเช่าที่ดินถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้ใช้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้

ก. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

เนื่องจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลทั่วไปของโครงการ อาทิ วันที่เปิดดำเนินการ สถานที่ตั้ง ภาพถ่าย และจุดเด่นของโครงการ ได้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.1 “โครงการเซ็นทรัล พระราม 2”

ข. รายละเอียดพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (รวมพื้นที่ห้างสรรพสินค้า) รวมไปถึงพื้นที่จอดรถยนต์ และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและพื้นที่รวมของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ที่ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน
พื้นที่ใช้สอยของโครงการ ¹	173,747	175,481	ร้อยละ 99.0
- พื้นที่ให้เช่าของโครงการ ²	97,716	99,450	ร้อยละ 98.3
- พื้นที่หอประชุม	2,500	2,500	ร้อยละ 100.0
- พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ³	51,065	51,065	ร้อยละ 100.0
- พื้นที่ส่วนให้บริการของ โครงการ ⁴	22,466	22,466	ร้อยละ 100.0
พื้นที่จอดรถยนต์	126,182 (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 3,401 คัน)	133,399 (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 3,613 คัน)	ร้อยละ 94.6
พื้นที่รวม	299,929	308,880	ร้อยละ 97.1

หมายเหตุ

- พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนให้บริการ
- พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

3. พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่า และ/หรือให้บริการได้
4. พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

ค. ลักษณะกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน และลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์

<p>ลักษณะกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 (บริษัทย่อยที่เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.99) มีสิทธิการเช่าในที่ดินตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งปัจจุบันได้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568</p>
<p>ลักษณะกรรมสิทธิ์ในอาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิ์ของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และงานระบบ ซึ่งปัจจุบันให้เช่าแก่กองทรัสต์จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และได้มีการต่ออายุสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว (เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุวันที่ 16 สิงหาคม 2568) จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์</p>
<p>ลักษณะการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>การต่ออายุสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน แต่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกจ้าง คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้ใช้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้</p>
<p>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 299,929 ตารางเมตร 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์การค้า ทั้งในส่วนของอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้งและ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและ

	<p>สิ่งปลูกสร้างโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่า พื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า และเงื่อนไขการต่อสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีกำหนดระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598) 2. ภายหลังครบกำหนดระยะเวลาในข้อ 1 ข้างต้น เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ยินยอมให้สิทธิแก่กองทรัสต์ที่จะปฏิเสธในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ก่อน (Right of First Refusal) โดยเงื่อนไขกำหนดเช่นเดียวกับที่ระบุในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)
<p>เงื่อนไขการชำระค่าเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้วางหลักประกันในระหว่างที่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก เป็นเงินจำนวน 1,800 ล้านบาท 2. การกำหนดจำนวนเงินค่าเช่าที่ต้องชำระสำหรับระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 นั้น (ไม่ว่าจะตกลงกันว่าชำระเมื่อใด) คู่สัญญาจะตกลงกันไม่เกินวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 อย่างน้อย 12 เดือน (หรือภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2577) หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน ซึ่งจำนวนเงินค่าเช่านั้นจะต้องพิจารณามูลค่าในอนาคต โดยมีสมมติฐานว่ามูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เท่ากับ 25,394 ล้านบาท ตามที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
<p>ลักษณะความสัมพันธ์ของผู้จำหน่ายทรัพย์สิน กับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99</p>

ง. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,266	1,057	1,623	1,421
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,028	838	1,306	1,137
อัตราส่วนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 81.2	ร้อยละ 79.3	ร้อยละ 80.5	ร้อยละ 80.0
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	ร้อยละ 94.5	ร้อยละ 95.7	ร้อยละ 94.7	ร้อยละ 96.2
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	86,765	88,990	97,714	97,646
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ¹	1,055	1,050	1,003	1,025
อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าเดิม	ร้อยละ 94.8	ร้อยละ 93.8	ร้อยละ 98.8	ร้อยละ 97.1

หมายเหตุ

1. เฉลี่ยรวมผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)

จ. ลักษณะของสัญญาเช่ากับผู้เช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(1) ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของรายได้ค่าเช่า
ห้างสรรพสินค้า	32,174	ร้อยละ 33.6	134.5	ร้อยละ 11.9
อาหารและเครื่องดื่ม	14,129	ร้อยละ 14.8	242.7	ร้อยละ 21.5
สินค้าแฟชั่น	12,759	ร้อยละ 13.3	198.4	ร้อยละ 17.6
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	11,205	ร้อยละ 11.7	45.9	ร้อยละ 4.1
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	6,913	ร้อยละ 7.2	177.1	ร้อยละ 15.7
ประเภทอื่น ๆ	18,494	ร้อยละ 19.3	328.7	ร้อยละ 29.2
รวม	95,674	ร้อยละ 100.0	1,127.3	ร้อยละ 100.0

(2) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภทในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	51,218	ร้อยละ 53.5	238.0	ร้อยละ 21.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	44,456	ร้อยละ 46.5	889.3	ร้อยละ 78.9
รวม	95,674	ร้อยละ 100.0	1,127.3	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป

(3) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ประเภทของสัญญา เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่า
สัญญาเช่าที่กำหนดค่า เช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent)	39,315	ร้อยละ 41.1	707.6	ร้อยละ 62.8
สัญญาเช่าที่กำหนดค่า เช่าแบบเรียกเก็บเป็น อัตราของยอดรายได้ ของผู้เช่า (Turnover Rent)	56,359	ร้อยละ 58.9	419.7	ร้อยละ 37.2
รวม	95,674	ร้อยละ 100.0	1,127.3	ร้อยละ 100.0

(4) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
(Lease Expiry Profile)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนด สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่มีผู้เช่า ²	รายได้ค่าเช่าและ บริการ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ล้านบาท)	ร้อยละของ รายได้ค่าเช่า ²
ต.ค. - ธ.ค. ปี 2566	19,952	ร้อยละ 22.4	24.4	ร้อยละ 21.3
ปี 2567	17,338	ร้อยละ 19.5	32.1	ร้อยละ 28.0
ปี 2568	40,931	ร้อยละ 46.0	38.4	ร้อยละ 33.5
ปี 2569	10,701	ร้อยละ 12.0	19.8	ร้อยละ 17.3
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	6,753		5.1	
รวม	95,674	ร้อยละ 100.0	119.8	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี
2. ไม่รวมพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นในฐานการคำนวณ

3.1.1.3 การประกันภัยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เนื่องจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือผู้รับประกันภัยร่วมเป็นกองทรัสต์ โดยข้อมูลการจัดทำประกันภัยของกองทรัสต์สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล พระราม 2
1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน		
ผู้รับผลประโยชน์	1. กองทรัสต์ (ตามพื้นที่เช่าที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และเฉพาะค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท) หรือ 2. เซ็นทรัลพัฒนา (เฉพาะค่าสินไหมทดแทนส่วนที่ไม่เกิน 10 ล้านบาท)	
ผู้เอาประกันภัย	เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	
รายละเอียดประกันภัย	วงเงินไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด	
2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก		
ผู้รับผลประโยชน์	กองทรัสต์ (ตามพื้นที่เช่าที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร)	
ผู้เอาประกันภัย	เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	
รายละเอียดประกันภัย	คุ้มครองการสูญเสียรายได้หรือค่าเช่า (Gross Revenue) ที่เกิดขึ้น ซึ่งจะครอบคลุมค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าบริการสาธารณูปโภค รายได้	

	จากการส่งเสริมการขาย รายได้จากค่าเช่าและบริการที่จอดรถ ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12-36 เดือน
3. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	
ผู้รับผลประโยชน์	บุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา
รายละเอียดประกันภัย	รับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจากการบาดเจ็บทางร่างกาย หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร หรือพื้นที่เอาประกันภัย ซึ่งได้รับความเสียหาย
4. ประกันภัยเครื่องจักร	
ผู้รับผลประโยชน์	1. กองทรัสต์ (ตามพื้นที่เช่าที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และเฉพาะค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท) หรือ 2. เซ็นทรัลพัฒนา (เฉพาะค่าสินไหมทดแทนส่วนที่ไม่เกิน 10 ล้านบาท)
ผู้เอาประกันภัย	เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา
รายละเอียดประกันภัย	คุ้มครองความสูญเสียชีวิตหรือเสียหายอันเกิดขึ้นโดยฉับพลันและไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เพื่อนำไปดำเนินการซ่อมแซม ซดเซย และเยียวยา ความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

ก. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance)

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้เอาประกันภัย และมีกองทรัสต์และเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวซึ่งวงเงินเอาประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินจะครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะมีวงเงินไม่ต่ำกว่ามูลค่าของต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากวงเงินเอาประกันภัยดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ ในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายทั้งหมดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ต่อการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน (Claim) หนึ่งรายการ สำหรับแต่ละทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อนำไปดำเนินการซ่อมแซม ซดเซย และเยียวยา ความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ข. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้เอาประกันภัย และมีกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว

ทั้งนี้ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งจะเป็นการคุ้มครองการสูญเสียรายได้หรือค่าเช่า

(Gross Revenue) ที่เกิดขึ้น ซึ่งจะครอบคลุมค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าบริการสาธารณูปโภค รายได้จากการส่งเสริมการขาย รายได้จากค่าเช่าและบริการที่จอดรถ ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ค. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจากการบาดเจ็บทางร่างกาย หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร หรือพื้นที่เอาประกันภัย ซึ่งได้รับความเสียหาย

ง. ประกันภัยเครื่องจักร

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยเครื่องจักรสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งจะคุ้มครองความสูญเสียชีวิตหรือเสียหายอันเกิดขึ้นโดยฉับพลันและไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า โดยมีเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกองทรัสต์ และ/หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้เอาประกันภัย และมีกองทรัสต์และเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ต่อการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน (Claim) หนึ่งรายการ สำหรับแต่ละทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อนำไปดำเนินการซ่อมแซม ซดเซย และเยียวยา ความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

3.1.1.4 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด (“QA”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยพิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์ที่คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Discounted Cash Flow Approach) โดยรายละเอียดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางดังต่อไปนี้

โครงการ	ราคาประเมินโดย SCA (ล้านบาท) ¹	ราคาประเมินโดย QA (ล้านบาท) ¹	วันที่ประเมิน	วันที่วัดมูลค่า ²
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	12,308	12,013	31 พ.ค. 2566	1 ม.ค. 2568
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	13,010	12,695	31 พ.ค. 2566	16 ส.ค. 2568

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566
2. วันที่ที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ก. สรุปสมมติฐานสำคัญของรายงานการประเมินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

(1) อาคารศูนย์การค้า

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	
ระยะเวลาประมาณการ	1 ม.ค. 2568 – 31 ธ.ค. 2582	
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 27,711 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ประมาณร้อยละ 98.40 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ประมาณร้อยละ 98.65 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ	ประมาณ 2,168 บาท/ตร.ม./เดือน	ประมาณ 2,167 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 4.39 - 4.40 ต่อปี	ประมาณร้อยละ 4.34 – 4.40 ต่อปี
รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 26.34 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 26.15 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้จากพื้นที่โปรโมชั่น	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 29.73 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 29.50 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
	ละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้จากบริการร่วม	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 68.72 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 68.22 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้อื่นๆ	ประมาณร้อยละ 13.19 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation)	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 13.08 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่าและ Revenue Interruption from Renovation) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าเช่าแปรผัน (Sharing Rent)	อัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่มี Sharing Rent เกิดขึ้นจากการประมาณการดังกล่าว ตลอดระยะเวลาประมาณการ	อัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่มี Sharing Rent เกิดขึ้นจากการประมาณการดังกล่าว ตลอดระยะเวลาการเช่า
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 16.80 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 16.59 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ประมาณร้อยละ 3.75 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 3.61 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์	ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 1.80 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหารของทรัพย์สิน	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.22 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ 1 ประมาณ 2.00 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.13 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 5.00 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.33 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 ประมาณ 2.35 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 3.89 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 1.16 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.97 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ	ประมาณ 335.86 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการ ประมาณ 320.24 ล้านบาท - ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 15.62 ล้านบาท	ประมาณ 335.86 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการ ประมาณ 320.24 ล้านบาท - ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 15.62 ล้านบาท
ส่วนลดค่าเช่า	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
รายได้ค่าเช่าที่ลดลงระหว่างการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ (Revenue Interruption from Renovation)	ประมาณ 29.00 ล้านบาท	ประมาณ 29.00 ล้านบาท
รายการปรับปรุงมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สำหรับช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสิทธิการเช่า	ประมาณ 810.41 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ส่วนลดค่าเช่า และ Revenue Interruption from Renovation ที่เกิดขึ้นในปี 2567 ประมาณ 349.58 ล้านบาท - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการระหว่างปี 2566 – 2567 ประมาณ 460.83 ล้านบาท	ประมาณ 810.41 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ส่วนลดค่าเช่า และ Revenue Interruption from Renovation ที่เกิดขึ้นในปี 2567 ประมาณ 349.58 ล้านบาท - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการระหว่างปี 2566 – 2567 ประมาณ 460.83 ล้านบาท
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร	ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน	ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายตามที่สรุปในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.3.3 ก.(4) “ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์”	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00

(2) อาคารสำนักงาน

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	
ระยะเวลาประมาณการ	1 ม.ค. 2568 – 31 ธ.ค. 2582	
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 34,096 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 90.00 ปีที่ 2 ประมาณร้อยละ 92.00 ปีที่ 3 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 95.00	ประมาณร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ	ประมาณ 657 บาท/ตร.ม./เดือน	ประมาณ 683 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี	ประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี
รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้จากบริการร่วม	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 22.97 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่า) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 12.33 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่า) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้อื่น ๆ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 3.32 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่า) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ประมาณร้อยละ 3.72 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า (หลังหักส่วนลดค่าเช่า)
ค่าเช่าแปรผัน (Sharing Rent)	อัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่มี Sharing Rent	อัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่มี Sharing Rent

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
	เกิดขึ้นจากการประมาณการดังกล่าวตลอดระยะเวลาประมาณการ	เกิดขึ้นจากการประมาณการดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 13.31 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 11.99 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	ประมาณร้อยละ 1.62 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 1.75 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ประมาณร้อยละ 3.78 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 3.60 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหารของทรัพย์สิน	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.06 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.07 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ 1 ประมาณ 1.81 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.62 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 1.81 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.62 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 ประมาณ 0.44 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 0.44 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 1.31 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 3.43 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ	ประมาณ 118.13 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการประมาณ 112.63 ล้านบาท - ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 5.49 ล้านบาท	ประมาณ 118.13 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการประมาณ 112.63 ล้านบาท - ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 5.49 ล้านบาท
ส่วนลดค่าเช่า	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
รายการปรับปรุงมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการ	ประมาณ 185.41 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นในปี 2567 ประมาณ 23.32 ล้านบาท	ประมาณ 187.59 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น - ส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นในปี 2567 ประมาณ 25.51 ล้านบาท

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสิทธิการเช่า	- ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการระหว่างปี 2566 – 2567 ประมาณ 162.08 ล้านบาท	- ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงโครงการระหว่างปี 2566 – 2567 ประมาณ 162.08 ล้านบาท
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร	ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคารทรัพย์สิน	ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายตามที่สรุปในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.3.3 ก.(4) “ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์”	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00

ข. สรุปสมมติฐานสำคัญของรายงานการประเมินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	
ระยะเวลาประมาณการ	16 ส.ค. 2568 – 15 ส.ค. 2578	
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 97,716 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ประมาณร้อยละ 97.46 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ประมาณร้อยละ 97.79 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับปีแรกของระยะเวลาประมาณการ	ประมาณ 1,206 บาท/ตร.ม./เดือน	ประมาณ 1,210 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 2.44 – 5.78 ต่อปี	ประมาณร้อยละ 3.63 – 5.78 ต่อปี
รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 13.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 12.49 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 12.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
รายได้จากพื้นที่โปรโมชั่น	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 15.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 14.18 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 15.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้จากบริการร่วม	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 28.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 27.62 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 26.50 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
รายได้ค่าโฆษณา	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.94 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
รายได้อื่น ๆ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 6.70 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 7.00 ของรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ให้เช่า
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 11.26 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 10.77 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายใน การซ่อมแซม	ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์	ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 2.10 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบริหารของทรัสต์สิน	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0.33 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 1.31 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ 1 ประมาณ 11.11 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 11.11 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 4 ปี
ค่าประกันภัย	ปีที่ 1 ประมาณ 7.68 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.34 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี	ปีที่ 1 ประมาณ 7.68 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.34 ของรายได้รวม) และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 5 ปี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 4.43 ของรายได้รวม และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายบ่อน้ำมัน (สำหรับงานระบบ)	เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดในสัญญา	เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดในสัญญา

สมมติฐานหลักในการประเมิน	SCA	QA
รายการปรับปรุงมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในปี 2564	ประมาณ 275.44 ล้านบาท	ประมาณ 275.44 ล้านบาท
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงโครงการ	ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน	ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายตามที่สรุปในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.3.3 ก.(4) “ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์”	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนสภาวะตลาดทุนในปัจจุบัน ทั้งนี้ การพิจารณาสมมติฐานหลัก อาทิ ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ย ค่าใช้จ่าย และอัตราคิดลด สรุปได้ดังนี้

1. สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นอัตราที่อ้างอิงจากผลดำเนินงานจริงของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มธุรกิจพื้นที่ให้เช่าศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสมเหตุสมผล โดยอยู่ในระดับที่เทียบเคียงได้กับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในอดีตและในปัจจุบัน โดยสรุปได้ดังนี้

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ผ่านมาของโครงการ				สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566	SCA	QA
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า – ศูนย์การค้า	ร้อยละ 99.2	ร้อยละ 98.1	ร้อยละ 97.7	ร้อยละ 98.7	ร้อยละ 98.40	ร้อยละ 98.65
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า – สำนักงาน ¹	ร้อยละ 86.5	ร้อยละ 81.8	ร้อยละ 80.8	ร้อยละ 83.9	ร้อยละ 90.00-95.00	ร้อยละ 95.00

อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่ผ่านมาของโครงการ				สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566	SCA	QA
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	ร้อยละ 94.2	ร้อยละ 94.0	ร้อยละ 93.8	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 97.46	ร้อยละ 97.79

ทั้งนี้ สำหรับอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในส่วนของอาคารสำนักงาน ในช่วงปี 2563 เป็นต้นมาที่อยู่ในระดับระหว่างร้อยละ 80.8 ถึงร้อยละ 86.5 นั้น เป็นผลมาจากมาตรการ Work From Home ในช่วงของการควบคุม COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ไม่ปกติและเป็นเหตุการณ์เพียงชั่วคราว อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงอัตราการใช้พื้นที่ในช่วงระยะเวลาก่อนเกิด COVID-19 พบว่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในส่วนของอาคารสำนักงาน มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่สูงที่ประมาณร้อยละ 90.1 และร้อยละ 90.0 ในปี 2561 และปี 2562 ตามลำดับ

- สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่ของค่าเช่าเฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นอัตราที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานจริงที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอยู่ในอัตราที่เทียบเคียงได้กับอัตราการใช้พื้นที่ของรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยก่อนที่ทรัพย์สินจะตกอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติจาก COVID-19 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

	อัตราการใช้พื้นที่ของ รายได้จากค่าเช่าเฉลี่ย 4 ปี ย้อนหลังระหว่าง ปี 2559 ถึงปี 2562 ¹	สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่ของค่าเช่าเฉลี่ย ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
		SCA	QA
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า – ศูนย์การค้า	ร้อยละ 8.7	ร้อยละ 4.39 – 4.40 ต่อปี	ร้อยละ 4.34 – 4.40 ต่อปี
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า – สำนักงาน	ร้อยละ 6.6	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	ร้อยละ 3.00 ต่อปี

หมายเหตุ:

- พิจารณาจากอัตราการใช้พื้นที่ของอัตรา ค่าเช่าเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลังระหว่างปี 2559 - 2562 เนื่องจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าได้มีการซ่อมแซมปรับปรุงโครงการ (renovate) ในช่วงปี 2558 – 2559 ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้พื้นที่ค่าเช่า

	อัตราการใช้พื้นที่ของ รายได้จากค่าเช่าเฉลี่ย 6 ปี ย้อนหลังระหว่าง ปี 2557 ถึงปี 2562	สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่ของค่าเช่าเฉลี่ย ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
		SCA	QA
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	ร้อยละ 3.9	ร้อยละ 2.44 – 5.78 ต่อปี	ร้อยละ 3.63 – 5.78 ต่อปี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยของบริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์สินมีความสมเหตุสมผล เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเติบโตของรายได้จากค่าเช่าเฉลี่ยของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่าง 3-5 ปีย้อนหลัง ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2562 ประกอบกับแนวโน้มค่าเช่าพื้นที่ที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้นจากการฟื้นตัวที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจไทยภายหลังจากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการบริโภคภาคเอกชนที่มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวประมาณร้อยละ 7.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 14 ไตรมาส นอกจากนี้ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดการณ์ว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2566 ที่ประมาณ 25 ล้านคน ถึง 30 ล้านคน ตามลำดับ ซึ่งเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2565 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 11.2 ล้านคน ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศเพิ่มขึ้น (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 4 “ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์”)

- บริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์สินพิจารณากำหนดสมมติฐานในด้านค่าใช้จ่ายเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ตามผลการดำเนินงานในอดีตของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- บริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์สินได้ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00 ในการประเมินมูลค่าทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (Risk Free Rate) อาทิ อัตราผลตอบแทนการลงลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล และพิจารณาปรับปรุงด้วยความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทรูกรักของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (Risk Premium) โดย Risk Free Rate ได้สะท้อนอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล และ Risk Premium ได้สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัสต์สิน แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ ณ ช่วงเวลาที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1.1.5 ราคาที่จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางดังต่อไปนี้

โครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดย SCA ¹ (ประมาณ)	ราคาประเมิน โดย QA ¹ (ประมาณ)	ราคาประเมิน ต่ำสุด (ประมาณ)	มูลค่าการลงทุน ² (ไม่เกิน)	มูลค่าการลงทุนสูงกว่า ราคาประเมิน ต่ำสุด
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	12,308	12,013	12,013	12,161	ร้อยละ 1.2
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	13,010	12,695	12,695	12,853	ร้อยละ 1.2
รวม	25,318	24,708	24,708	25,014	ร้อยละ 1.2

หมายเหตุ :

- บริษัทประเมินมูลค่าทรัสต์สินใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัสต์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยวันที่วัดมูลค่าคือวันที่คาดว่าจะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (วันที่วัดมูลค่าสำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คือวันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และวันที่ 16 สิงหาคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ))
- มูลค่าการลงทุนของกองทรัสต์ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมจำนวนไม่เกิน 25,014 ล้านบาท (ไม่รวม

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่ประมาณร้อยละ 1.2 และต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดประมาณร้อยละ 1.2

3.1.1.6 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ก. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

1. เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
2. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เนื่องจากทั้งสองโครงการเป็นทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อีกทั้งเป็นโครงการที่มีผลการดำเนินงานที่ดี สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด โดยการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยรักษาระดับรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้มีความต่อเนื่องและเติบโตในระยะยาว และยังทำให้กองทรัสต์ยังคงรักษาการกระจายความเสี่ยง ทั้งในแง่ของจากแหล่งที่มารายได้ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 25,014 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่ประมาณร้อยละ 1.2 โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าวกำหนดโดยการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (2) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและภายนอกประเทศ (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ (7) งวดการชำระค่าเช่า และ (8) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน

ข. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการแต่งตั้งผู้บริหารทรัสต์

การแต่งตั้งเซ็นทรัลพัฒนาให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผลและทำให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า และยังเป็นผู้บริหารทรัสต์สินอยู่ในปัจจุบันซึ่งมีความคุ้นเคยกับทรัสต์สิน ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามคู่มือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัสต์สินประเภทค้าปลีกที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้แก่ (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) และ (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณเปรียบเทียบ

อัตราส่วนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	
จำนวนกองทรัสต์และกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	3
ค่าสูงสุด (Max) ¹	ร้อยละ 1.05
ค่าต่ำสุด (Min) ¹	ร้อยละ 0.73
ค่าเฉลี่ย (Mean) ¹	ร้อยละ 0.85
CPNREIT^{1,2}	ร้อยละ 0.96

หมายเหตุ:

- อ้างอิงจากงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนปี 2566 สำหรับ FUTUREPF ALLY และ CPNREIT และงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนปี 2566 สำหรับ LPF โดยคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี
- คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงการต่ออายุ 30 ปี และมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

จากการคำนวณข้างต้น อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 0.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม² ซึ่งอยู่ในช่วงและเทียบเคียงได้กับระดับอัตราส่วนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีความสมเหตุสมผลและจะทำให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ เนื่องจากเป็นอัตราที่มีความสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการปัจจุบันของกองทรัสต์ รวมถึงทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำให้การดำเนินงานของทรัสต์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ค. การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า**(1) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์**

เซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นผู้ทรงจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี 2538 โดยยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนงานระบบ หรือ อุปกรณ์หลักอื่น ๆ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการจัดให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่อาคาร งานระบบ และ อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพเนื่องจากอายุการใช้งานที่ผ่านมาเกือบ 30 ปี พร้อมทั้งการปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการใหม่เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระตือรือร้นและตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าหรือบริการประเภทต่าง ๆ (Destinations) และการยกระดับและเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า

(3) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าการปรับปรุงโครงการ

การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าที่ได้พิจารณาถึงพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในส่วนที่ได้มีการเสื่อมสภาพลงและมีความจำเป็นต้องได้รับการเปลี่ยนซ่อมแซมหรือปรับปรุง รวมทั้งการพิจารณาปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการเพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากจะเป็นการทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมต่อการจัดหาประโยชน์อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งจะทำให้โครงการมีศักยภาพในการแข่งขันเพิ่มขึ้น และดึงดูดกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ปริมาณผู้เข้ามาใช้บริการ (Traffic) เพิ่มขึ้นเช่นกัน

ทั้งนี้ เนื่องจากการปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567-2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนั้น เซ็นทรัลพัฒนาจะทรงจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อนในช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และกองทรัสต์จะต้องชำระคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันโดยค้ำประกันถึงต้นทุนทางการเงิน ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาเมื่อมีการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ใน การตกลงอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะต้องชำระให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ผู้จัดการกองทรัสต์จะค้ำประกันถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

3.1.1.7 จุดเด่นของกองทรัสต์**(1) CPNREIT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกซึ่งมีมูลค่าทรัพย์สินรวมใหญ่ที่สุดในประเทศไทย (Thailand's largest retail REIT)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินรวมอยู่ที่ประมาณ 81,283.79 ล้านบาท และมีมูลค่าตามราคาตลาดหลักทรัสต์ (Market Capitalization) อยู่ที่ประมาณ 26,964.36 ล้านบาท จึงถือว่า CPNREIT เป็นกองทรัสต์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยการที่กองทรัสต์มีขนาดใหญ่อาจเอื้อให้กองทรัสต์มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินดีขึ้นและทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น¹¹

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้อาจจะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจาก 2,568,034,000 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,668,034,000 หน่วย (หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย) การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และขนาดของกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้นทั้งในด้านของมูลค่าทรัพย์สินรวมและในด้านมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดจะสามารถเสริมให้กองทรัสต์มีความน่าสนใจต่อนักลงทุนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะเป็นการส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้เพิ่มขึ้นและอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีฐานผู้ถือหน่วยที่หลากหลายมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ชื่อย่อหลักทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สินรวม (หน่วย: ล้านบาท) ²	มูลค่าหลักทรัพย์ตาม ราคาตลาด (หน่วย: ล้านบาท) ³	ปริมาณการซื้อขาย เฉลี่ยต่อวันย้อนหลัง 1 ปี (หน่วย: ล้านบาท) ⁴
CPNREIT	81,283.79	26,964.36	32.60
WHART	51,682.91	33,056.58	13.80
FTREIT	50,400.31	31,552.89	8.81
LPF	32,172.56	29,683.49	12.91
IMPACT	20,537.02	19,124.25	6.21
BAREIT	14,555.02	9,142.05	11.49
FUTUREPF	11,687.45	5,931.14	3.04
ALLY	13,571.37	5,419.42	2.95

หมายเหตุ:

1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 10,000 ล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทค้าปลีกที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (BAREIT) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY)
2. อ้างอิงจากงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนปี 2566 สำหรับ CPNREIT WHART FTREIT BAREIT FUTUREPF และ ALLY และงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนปี 2566 สำหรับ LPF และ IMPACT
3. มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อ้างอิงข้อมูลจาก SETSMART
4. ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันย้อนหลัง 1 ปี ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 อ้างอิงข้อมูลจาก SETSMART

(2) ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจและพื้นที่เป้าหมาย (Catchment Area) และมีผลการดำเนินงานที่ดี (Well-performed assets in prime location)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพมีผลการดำเนินงานที่ดี และตั้งอยู่ในทำเลที่ดี โดยมีการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง ทั้งในกรุงเทพมหานคร และเมืองหลักของประเทศไทย ทำให้กองทรัสต์มีการกระจายตัว

ของฐานผู้เช่าครอบคลุมหลากหลายธุรกิจ อีกทั้ง กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการเติบโตของยอดขายค้าปลีกในประเทศ การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน และภาคการท่องเที่ยว (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 4 “ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์”) นอกจากนี้ เมื่อพิจารณารายได้ของกองทรัสต์นับตั้งแต่การก่อตั้งกองทรัสต์ในปี 2560 จนถึงปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่ากองทรัสต์มีอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อปีสูงกว่าร้อยละ 6 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง สามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ

โดยจุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน มีรายละเอียดแยกแยะรายโครงการดังตารางข้างล่างนี้

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการเช่าพื้นที่ ¹
ศูนย์การค้า			
เซ็นทรัล ธรรม 2	ถนนพระรามที่ 2 ซึ่งเป็นถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และมีแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียงที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก อาทิ โครงการที่อยู่อาศัยระดับ Hi-end มากกว่า 15 โครงการ รวมกว่า 1,500 ยูนิต และที่อยู่อาศัยอื่นๆ ทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกว่า 65,500 ยูนิต โดยโครงการตั้งอยู่ใจกลางการเติบโตของกลุ่มลูกค้าและชุมชนที่มีกำลังซื้อสูง - การปรับปรุงครั้งใหญ่ในช่วงปี 2563 - 2564 เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้านั้น ประกอบไปด้วยการปรับปรุงอาคารด้านนอก และเพิ่มพื้นที่ขายด้านในกว่า 10,000 ตร.ม. อาทิ การเพิ่มเติมของร้านค้าชั้นนำมากมาย ร้านอาหารซึ่งตอบโจทย์การเป็นจุดหมายแห่งร้านอาหารในกรุงเทพตอนใต้ และการเปิดศูนย์อาหารแห่งที่ 2 เพื่อเพิ่มความหลากหลายด้วยสตรีทฟู้ดชั้นนำ นอกจากนี้ยังมี การเสริมความแข็งแกร่งในด้านแฟชั่นด้วย Anchor Brand อย่าง Muji การขยายส่วน Show Case ตอบรับเทรนด์ของ IG Brands และการปรับปรุง Tech Space เพื่อตอบโจทย์ 	ร้อยละ 96.4

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ^{1/}
		<p>Tech Center ที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานครตอนใต้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่ารายใหญ่ร่วมยกระดับ Positioning อาทิ มีการเปลี่ยนซูเปอร์มาร์เก็ต เป็น ท็อปส์ ฟู้ด ฮอลล์ รวมไปถึงมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ของ ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล และบีทูเอส การขยายพื้นที่ของ ซูเปอร์สปอร์ต เพิ่มขึ้นกว่า 1 เท่าตัว และการเปิด ท็อปส์ คลับ ขึ้นเป็นสาขาแรกในประเทศไทย เพื่อตอบรับกับไลฟ์สไตล์ และศักยภาพในการใช้จ่ายของกลุ่มลูกค้า - เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตที่หลากหลาย โดยเฉพาะกลุ่มครอบครัว ประกอบไปด้วยพระราม 2 ฮอลล์ ลานกิจกรรม และสวนสาธารณะด้านหลังโครงการ รวมไปถึงเป็นแหล่งกิจกรรมสำหรับครอบครัว อาทิ Kidzoon และ Fun Planet สาขาแรกในประเทศไทย 	
เซ็นทรัล พระราม 3	ถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าที่อยู่เคียงข้างย่านพระราม 3 มาอย่างยาวนาน และมีความผูกพันกับผู้อยู่อาศัยรอบ ๆ - เป็นศูนย์การค้าครบวงจรแห่งเดียวในรัศมี 5 กิโลเมตร ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เข้ามาใช้บริการได้อย่างครบครันทั้งในด้านสินค้า บริการ และความบันเทิงต่าง ๆ อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้อาคารสำนักงานชั้นนำของกรุงเทพมหานคร รวมถึงแหล่งชุมชนที่กำลังซบซึ้ง - ศูนย์การค้าประกอบด้วยร้านค้าปลีกที่หลากหลาย เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ มาร์เก็ตที่มีสินค้าหลากหลายตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และบีทูเอส นอกจากนี้ ยังมีร้านอาหารที่ได้รับความนิยม 	ร้อยละ 96.1

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ^{1/}
		ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ พื้นที่สนันทนาการและการศึกษาสำหรับเด็ก ฟิตเนสเซ็นเตอร์ รวมถึงร้านค้าแฟชั่นและสินค้าไลฟ์สไตล์ อื่น ๆ	
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจรในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และอาคารสำนักงาน - ภายในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าประกอบด้วยร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร ร้านค้าปลีก อาคารสำนักงาน 2 อาคาร ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และบีทูเอส รวมถึงโรงภาพยนตร์ ช่วยตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม - การเดินทางไปมาสะดวก อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมติดจอดรถ มีการเชื่อมต่ออาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้าได้มากกว่า 4,000 คัน 	ร้อยละ 98.7
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ถนนมหิดล ซึ่งเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ และตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติ เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นจังหวัดท่องเที่ยวชั้นนำที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั้งในและนอกประเทศ ตั้งอยู่บนถนนมหิดลซึ่งเป็นหนึ่งในถนนสายหลักของจังหวัด อีกทั้งยังเป็นย่านชุมชนและธุรกิจที่สำคัญ ห่างจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่เพียง 1.3 กิโลเมตร ทำให้ศูนย์การค้าสามารถเข้าถึงได้ง่ายและมีความสะดวกสบาย - เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบครัน ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในภาคเหนือ โดยสามารถรองรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ 	ร้อยละ 96.6

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ^{1/}
		<p>โดยศูนย์การค้าดังกล่าวประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ อาคารอเนกประสงค์ ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก (สินค้าแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านหนังสือ) มากกว่า 220 ร้านค้า โดยร้านค้าได้ถูกจัดสัดส่วนประเภทผู้เช่า และจัดแบ่งพื้นที่เช่า อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังประกอบไปด้วยโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือเพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว รวมไปถึงโซนกาตหลวงที่เป็นศูนย์รวมของอาหารพื้นเมืองที่เป็นที่นิยมของลูกค้านักท่องเที่ยว ทำให้เป็นศูนย์การค้าที่ ครบครันและมีความหลากหลายในทั้งด้านสินค้าและบริการ</p>	
เซ็นทรัล พัทยา	ถนนพญาสาย 1 ซึ่งเป็นถนนเลียบบชายหาดพัทยา จังหวัดชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการมิถุส ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ และโรงแรมระดับ 5 ดาว แห่งเดียวที่ตั้งบนถนนเลียบบชายหาดพัทยา ซึ่งเป็นทำเลศักยภาพใจกลางเมืองพัทยา ที่เป็นจุดหมายปลายทางแห่งเมืองท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญของประเทศไทย ตอบโจทย์การเดินทางมาท่องเที่ยวและพักผ่อนของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและชาวไทย - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว และกลุ่มลูกค้ามีกำลังซื้อ โดยภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ ซูเปอร์สปอร์ต เพาเวอร์บาย บีทูเอส ร้านค้าแบรนด์เนม แฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติ ร้านค้าปลีกกว่า 300 ร้านค้า ศูนย์อาหาร 	ร้อยละ 92.8

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ^{1/}
		<p>รวมถึงโซนสินค้าและบริการที่ตอบ โจทย์กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ อีกทั้งศูนย์รวมนันทนาการอย่าง โรงภาพยนตร์ สวนสนุกสำหรับเด็ก พร้อมด้วยลานกิจกรรมขนาดใหญ่ฝั่งริม ถนนเลียบชายหาดที่มีกิจกรรมหมุนเวียน อย่างต่อเนื่อง สร้างสีสันและประสบการณ์ ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มาท่องเที่ยว</p>	
เซ็นทรัล มารีนา	ถนนพญาสาย 2 ซึ่ง เป็นถนนในตัวเมือง พญา จังหวัดชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา หรือที่รู้จักใน ชื่อเดิมว่า เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พญา เป็น ศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง พญา บนถนนพญาสาย 2 และมีถนน เส้นรองโดยรอบ เดินทางสะดวกจาก หลากหลายเส้นทาง รองรับกลุ่มลูกค้าที่มี กำลังซื้อหลากหลาย ตอบโจทย์ทั้งผู้อยู่ อาศัยในพื้นที่ ผู้เดินทางไปร่วมการ ประชุมสัมมนา ผู้ที่เดินทางไปพักผ่อนใน วันหยุด นักท่องเที่ยวที่เดินทางไปเยือน พญา รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มองหาสินค้า เอาท์เล็ต - ตัวอาคารตกแต่งแบบริมนอลล์ภายใต้ แนวคิด “หมู่บ้านชาวประมง” (Fisherman Village) ภายในแบ่งพื้นที่ ออกเป็นสองส่วนคือส่วนแฟชั่น และส่วน ร้านอาหาร ผสมผสานสินค้าท้องถิ่นและ นานาชาติกว่า 250 ร้านค้า 	ร้อยละ 92.9
เซ็นทรัล ลำปาง	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ สาย ลำปาง-งาว ซึ่ง เป็นถนนสายหลัก แห่งหนึ่งของจังหวัด ลำปาง และตั้งอยู่ ใกล้กับท่าอากาศยาน ลำปาง	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Center) ของภาคเหนือ โดยมี รูปแบบสถาปัตยกรรมที่ได้รับความนิยม ใจจากการเจาะฉลของสถาปัตยกรรม ล้านนา ผสมผสานกับรูปแบบกราฟฟิก ประยุกต์ - ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ บีทูเอส เพาเวอร์บาย ซูเปอร์ สปอร์ต ออฟฟิศเมท ร้านแฟชั่น 	ร้อยละ 94.3

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ^{1/1}
		ร้านอาหาร ศูนย์อาหาร และร้านค้าชั้นนำกว่า 300 ร้านค้า รวมถึงแหล่งบันเทิงครบวงจร อาทิ คาราโอเกะ สวนสนุกสำหรับเด็กและเครื่องเล่นเกมส์ ตลอดจนโรงภาพยนตร์	
โรงแรม			
โรงแรม ฮิลตัน พัทยา	ถนนพญาสาาย 1 ซึ่งเป็นถนนเลียบชายหาดพัทยา จังหวัดชลบุรี	- เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์ยูสซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และโรงแรม แห่งเดียวที่ตั้งบนถนนเลียบชายหาดพัทยา ซึ่งเป็นทำเลศักยภาพใจกลางเมืองพัทยา ที่เป็นจุดหมายปลายทางแห่งเมืองท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญของประเทศไทย ตอบโจทย์การเดินทางมาท่องเที่ยวและพักผ่อนของนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทย โดยโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ซึ่งตั้งอยู่ด้านบนและเชื่อมต่อกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โดยไม่ว่าจะเป็นห้องพัก ห้องอาหาร หรือพื้นที่ส่วนกลาง จะสามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามของอ่าวพัทยาแบบพาโนรามาที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อาทิ สระว่ายน้ำแบบไร้ขอบ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สปาและห้องฟิตเนส เป็นต้น	ร้อยละ 87.8
สำนักงาน			
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	ถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร	- เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในโครงการเดียวกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และอาคารสำนักงาน โดยมีส่วนผสมของผู้เช่าที่หลากหลายและแตกต่างจากอาคารสำนักงานโดยทั่วไป โดยมีผู้เช่าทั้งประเภทคลินิก สถาบันเสริมความงาม	ร้อยละ 83.9

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการเช่าพื้นที่ ^{1/1}
		<p>สถาบันการศึกษา ส่วนงานราชการ และ บริษัท/สำนักงานต่าง ๆ ที่ต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่ได้รับความสะดวกสบายจากการมีพื้นที่อยู่ติดศูนย์การค้า</p> <ul style="list-style-type: none"> - การเดินทางไปมาสะดวก อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมตึกจอดรถ มีการเชื่อมต่ออาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้านี้ได้มากกว่า 4,000 คัน 	
อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	ห้วยมถนพระราม 9 ทัตถน นรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New Central Business District)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และมีการคมนาคมที่สะดวก ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจและการค้า ใจกลางเมืองใหม่ในอนาคต อีกทั้งมีการคมนาคมที่สะดวกโดยอยู่ในบริเวณที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 (เดินเท้าประมาณ 600 เมตร) - เป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงามโดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง รวมถึงการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ โดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์โดยสาร และลิฟต์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ระบบต่าง ๆ ในอาคารยังมีการซ่อมบำรุงเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันที่ที่มีการดูแลรักษาความสะอาดเพื่อความ เป็นระเบียบเรียบร้อยของทรัพย์สิน และ ยังมีการตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น ลิฟต์ และระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน 	ร้อยละ 88.3

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จุดเด่น	อัตราการใช้พื้นที่ ¹
อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	หัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนน รัชดาภิเษก ซึ่งเป็น ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ใหม่ (New Central Business District)	- ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่น ใกล้ รถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 ใจกลาง ย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ อีกทั้งยัง แวดล้อมด้วยศูนย์การค้า และ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ อาคารสำนักงาน แหล่งท่องเที่ยวมากมาย - อาคารมีความโดดเด่นด้วยการออกแบบที่ ล้ำสมัย เน้นการประหยัดพลังงาน พื้นที่ อาคารสำนักงานให้เช่าต่อชั้นถึง 3,000 ตารางเมตร เหมาะสำหรับบริษัทขนาด ใหญ่ที่ต้องการให้พนักงานทุกคนทำงาน อยู่ในชั้นเดียวกัน เพื่อความสะดวกต่อ การประสานงานของแผนกต่าง ๆ	ร้อยละ 79.6

หมายเหตุ

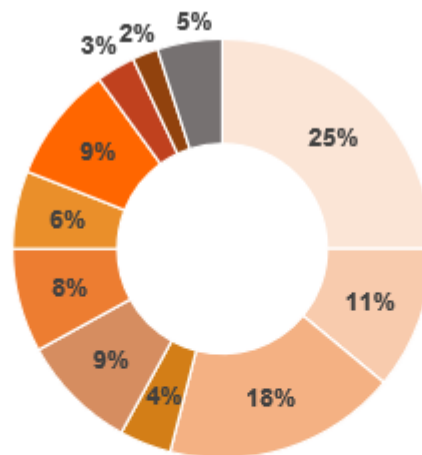
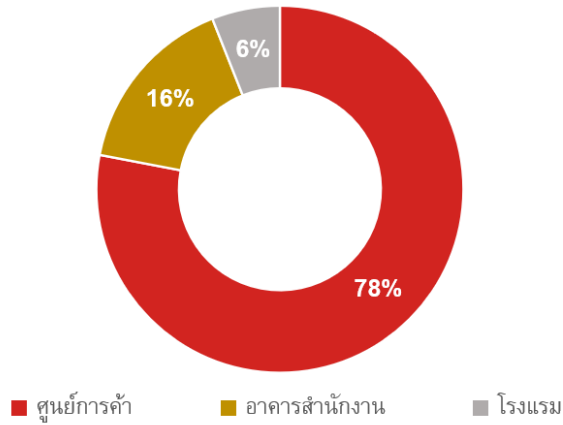
1. ข้อมูลเฉลี่ย 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2566

(3) กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีจากการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย (Well-Diversification of Portfolio)

นับตั้งแต่การก่อตั้งกองทรัสต์ในปี 2560 จนถึงปัจจุบัน พบว่ากองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่ดีตั้งแต่อดีตในด้านผลตอบแทน จากการเติบโตของรายได้และกำไรจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Organic Growth) การปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของทรัพย์สิน และการเติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (Inorganic growth) โดยในปี 2560 กองทรัสต์มีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการประมาณ 47,056 ล้านบาท และมีพื้นที่ให้เช่าในโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานรวมประมาณ 247,567 ตารางเมตร ซึ่งในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการ ประมาณ 81,367 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่าในโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานรวมประมาณ 361,606 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 3 โครงการ และโรงแรม 1 โครงการ และมีรายได้จากการดำเนินงานรวมประมาณ 4,863.57 ล้านบาท สำหรับปี 2565 และรายได้จากการดำเนินงานรวมประมาณ 4,198.49 ล้านบาท สำหรับ 9 เดือนแรกในปี 2566 ทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงทั้งจากการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง และมีแหล่งที่มาของรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลายโครงการ แบ่งเป็นรายได้จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประมาณร้อยละ 78 ทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานประมาณร้อยละ 16 และทรัพย์สินประเภทโรงแรมประมาณร้อยละ 6 โดยโครงการเซ็นทรัลพระราม 2 มีสัดส่วนรายได้สูงสุดของกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 25 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ โดยการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะช่วยให้กองทรัสต์สามารถรักษาการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ และรักษาระดับของรายได้จาก 2 โครงการที่สำคัญ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระดับที่สม่ำเสมอ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอและ

ทาวเวอร์บี) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สร้างรายได้รวมให้กับกองทรัสต์ ประมาณ ร้อยละ 22 และร้อยละ 25 ตามลำดับ

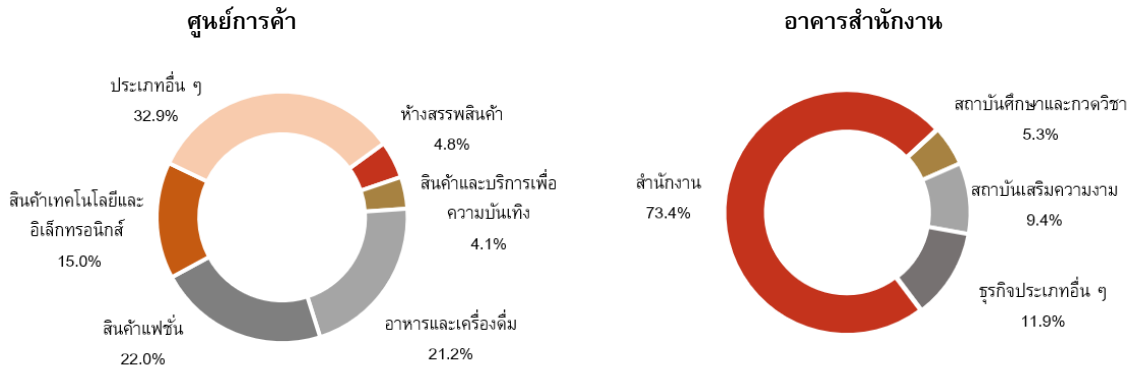
สัดส่วนรายได้แต่ละโครงการ



- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอและทาวเวอร์บี
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา
- อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
- โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา
- โครงการเซ็นทรัล สำป่าง

นอกจากนี้ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ยังสามารถรักษาการกระจายความเสี่ยงของประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยผู้เช่าประเภทสินค้าแฟชั่นมีสัดส่วนรายได้สูงสุดของกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 22 ของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม (% ของรายได้ค่าเช่า)¹



หมายเหตุ

1. จำนวนจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ถึงแม้ว่าปัจจุบันกองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในรูปแบบสิทธิการเช่า/การเช่าช่วงทั้งหมด กองทรัสต์มีอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยรวม ประมาณ 29 ปี ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยกับกองทุนทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในกลุ่มค่าปลีกที่ปัจจุบันลงทุนในทรัพย์สินหลักในรูปแบบสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทั้งหมด ถือว่าอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย อีกทั้งระยะเวลาสิ้นสุดของสิทธิการเช่า/การเช่าช่วงของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนยังมีการกระจายตัว โดยในปีใดปีหนึ่งจะไม่มีการครบกำหนดอายุของสิทธิการเช่าในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 27 ของรายได้ของกองทุนทรัสต์ ซึ่งช่วยลดภาระของกองทุนทรัสต์ในการต่ออายุทรัพย์สินที่กำลังจะหมดอายุสิทธิการเช่าลงในอนาคต และเป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่กองทุนทรัสต์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ซึ่งเป็นผลจากการที่กองทุนทรัสต์ไม่มีภาระในการระดมทุนที่สูงจนเกินไปในการต่ออายุทรัพย์สินที่จะหมดอายุในอนาคต

ชื่อย่อหลักทรัพย์	รูปแบบการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินรวม (หน่วย: ล้านบาท) ¹	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือ (หน่วย: ปี) ²
CPNREIT	สิทธิการเช่า	81,283.79	29
FUTUREPF	สิทธิการเช่า	11,687.45	16
ALLY	สิทธิการเช่า	13,571.37	23
AIMCG	สิทธิการเช่า	3,399.84	20 ³

หมายเหตุ:

1. มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)
2. อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับ CPNREIT FUTUREPF ALLY และ AIMCG
3. อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือของ AIMCG ไม่รวมโครงการที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์

ชื่อโครงการ	สัดส่วนรายได้แต่ละโครงการ ¹	ปีที่สิทธิการเช่าหมดอายุ
-------------	--	--------------------------

เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	28%	2578
เซ็นทรัล พระราม 3	10%	2638
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	21%	2582
อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอและ ทาวเวอร์บี (ช่วงต่ออายุ)	4%	2582
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	8%	2587
เซ็นทรัล พัทยา	7%	2580
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	6%	2580
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	8%	2590
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	3%	2577
เซ็นทรัล มารินา	2%	2578
เซ็นทรัล ลำปาง	4%	2584

หมายเหตุ

- ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

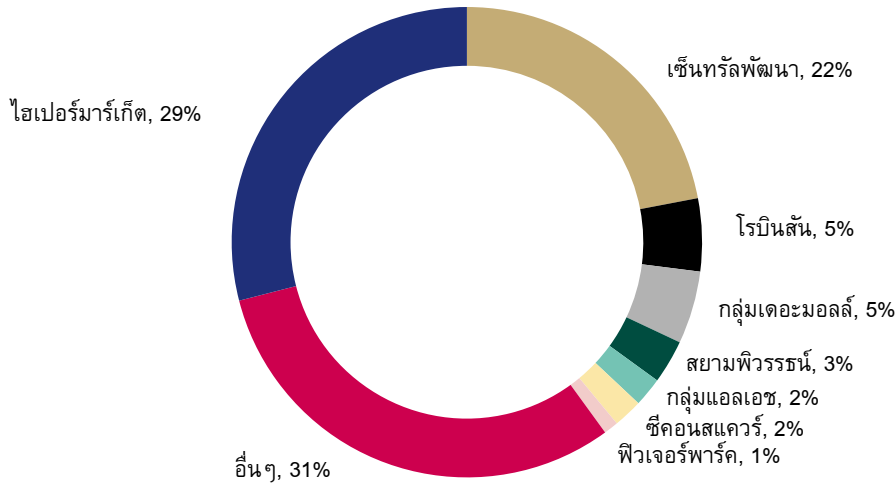
(4) โอกาสในการเติบโตของรายได้จากรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า

เนื่องด้วยรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในรูปแบบ Fixed Rent และ Turnover Rent ซึ่งสัญญาแบบ Fixed Rent จะทำให้กองทรัสต์มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่แน่นอน อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีการกำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าเป็นที่แน่นอน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Turnover Rent จะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่ดีขึ้น โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทรัสต์สินประเภทศูนย์การค้าของกองทรัสต์มีส่วนสัญญาเช่าแบบ Fixed Rent และ แบบ Turnover Rent อยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่า ตามลำดับ นอกจากนี้ รายได้ของกองทรัสต์ยังมีโอกาสในการเติบโตจากแผนการปรับปรุงพัฒนาโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาทิ แผนการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 – 2568 เป็นต้น

(5) กองทรัสต์มีเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ในประเทศไทย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้สนับสนุน (Sponsor) ของกองทรัสต์

ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนประเภทศูนย์การค้าถูกพัฒนาและบริหารโดย เซ็นทรัลพัฒนา ผู้นำในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ในประเทศไทย รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบธุรกิจศูนย์การค้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้พัฒนารายใหญ่ที่มีส่วนแบ่งในตลาดในประเทศไทยประมาณ ร้อยละ 22 ของพื้นที่ค้าปลีกรวม (Retail Gross Floor Area)

แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : เซ็นทรัลพัฒนา

โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เซ็นทรัลพัฒนามืออสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย (1) ศูนย์การค้า 38 โครงการ และศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 โครงการ ศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 โครงการ (2) อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ 10 แห่ง (3) โรงแรมในต่างจังหวัด 8 แห่ง (4) โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่าในกรุงเทพมหานคร 1 โครงการ และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 28 โครงการทั่วประเทศ (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) โดยเซ็นทรัลพัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลากรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่มทุกวัยที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน โดยแบรนด์ศูนย์การค้าในนาม เซ็นทรัลพัฒนา เป็นที่รู้จักในวงกว้างจากเอกลักษณ์และความทันสมัย ทำให้สามารถดึงดูดผู้ใช้บริการ อีกทั้ง กองทรัสต์ยังได้รับประโยชน์จากเครือข่ายความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งระหว่างเซ็นทรัลพัฒนาและแบรนด์ร้านค้าชั้นนำ

นอกจากความเชี่ยวชาญและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของเซ็นทรัลพัฒนาที่มีส่วนช่วยในการสร้างความสำเร็จและผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนแล้วนั้น เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้สนับสนุน (Sponsor) และผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ (โดย ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 30.28 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์) ทำให้มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะยาวจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมจากเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือในอนาคต อีกทั้งกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จากทรัพย์สินที่ลงทุน เช่น โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เป็นต้น

(6) ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ดี

การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยสนับสนุนให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์มีความมั่นคงมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลบวกแก่ราคาตลาดของกองทรัสต์ โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อ้างอิงตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตรวจสอบโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด เท่ากับประมาณ 0.5250 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นรายปี (Annualized) เท่ากับประมาณ 1.0500 บาทต่อหน่วย สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และเท่ากับประมาณ 1.1400 บาทต่อหน่วยสำหรับช่วงประมาณการที่ 2 โดยคิดเป็นประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อคำนวณจากสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.55 และร้อยละ 10.36 สำหรับปี 2567 (Annualized) และปี 2568 ตามลำดับ นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR) ที่คำนวณจากกระแสเงินสดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังอยู่ในระดับที่สูง ที่ร้อยละ 11.17 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้ และราคาขายต่อหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจต่ำกว่า มากกว่า หรือเท่ากับสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้น

นอกจากนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สูงกว่าประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 10,000 ล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท (LPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทค้าปลีกที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ได้แก่ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (BAREIT) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ราคาตลาดเฉลี่ย 30 วันทำการ ¹ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ) ²
CPNREIT ^{3,4}	11.00	10.36
WHART	10.33	7.46
FTREIT	10.56	7.08
LPF	12.97	6.56
IMPACT	13.03	4.53

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ราคาตลาดเฉลี่ย 30 วันทำการ ¹ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ) ²
BAREIT	9.62	7.94
FUTUREPF	12.25	10.20
ALLY	6.67	10.04

หมายเหตุ:

- คำนวณจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566
- อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ WHART FTREIT LPF IMPACT BAREIT FUTUREPF และ ALLY คำนวณจากราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 30 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กันยายน 2566 และเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่จ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลังสำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (สำหรับ WHART FTREIT IMPACT BAREIT FUTUREPF และ ALLY) และสำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 (สำหรับ LPF)
- อ้างอิงจากสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตรวจสอบโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย
- อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตรวจสอบโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เท่ากับประมาณ 0.5250 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นรายปี (Annualized) เท่ากับประมาณ 1.0500 บาทต่อหน่วยสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และเท่ากับประมาณ 1.1400 บาทต่อหน่วยสำหรับช่วงประมาณการที่ 2

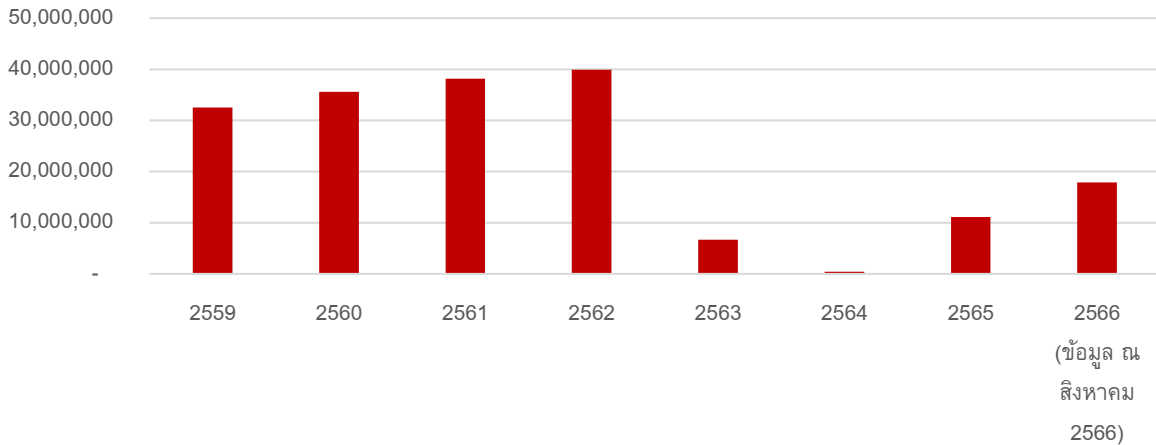
(7) ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่ง รวมถึงสภาพอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทางด้วยสนามบินในหลายทำเลที่ตั้งสำคัญของประเทศที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลายเป็นส่วนสำคัญที่พยุงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

หลังจากประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน ปี 2565 นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มทยอยเข้ามาในประเทศไทย โดยกลับมาแตะ 2 ล้านคนต่อเดือนอีกครั้งในเดือนธันวาคม ปี 2565 ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 11.2 ล้านคน และสำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 12.9 ล้านคน โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 ไว้ที่ประมาณ 25 – 30 ล้านคน ซึ่งคาดว่าประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการของจีน เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นสัญญาณของจุดสิ้นสุดของวิกฤต COVID-19 ในประเทศจีน ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้การท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2566 นี้มีความคึกคัก

เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปลายทางสำคัญ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี ภูเก็ต สงขลา และเชียงใหม่ ในขณะที่เมืองรองซึ่งมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวต่าง ๆ มีโอกาสเติบโตมากขึ้นด้วยการเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเมืองหลักในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อหนุนให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีการเติบโตในระยะยาวและก้าวข้ามระดับสูงสุดใน 1-2 ปีข้างหน้า ส่งผลให้อุตสาหกรรมค้าปลีกเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการฟื้นตัวที่ดีตามภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น และมีความสามารถในการเติบโตได้ในระยะยาว

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นหลังเปิดประเทศ



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพข้างบนแสดงให้เห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเที่ยวประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วหลังมีการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน 2565 และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวเป็นอย่างมากอันเห็นได้จากมาตรการ “ฟรีวีซ่า” สำหรับนักท่องเที่ยวจีน ที่มีผลตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 - 29 กุมภาพันธ์ 2567 นอกจากนี้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเที่ยวประเทศไทยยังไม่ได้กลับมาเท่ากับช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าภาคการท่องเที่ยวไทยยังมีโอกาสที่จะเติบโตอีกมากเทียบกับปัจจุบัน

เนื่องจากกองทรัสต์มีทรัพย์สินอยู่ในเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อย่างเช่น กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ และพัทยา ทางกองทรัสต์จึงมีโอกาที่จะได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวจากการท่องเที่ยวทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น (1) ได้รับค่าเช่าจากสัญญาเช่าแบบ Turnover Rent ที่มากขึ้นเนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่ดีขึ้น (2) มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น (3) มีโอกาสเพิ่มค่าเช่าของสัญญาแบบ Fixed Rent ในอัตราที่สูงขึ้นในอนาคต และ (4) การลดระดับการสนับสนุนและการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยสู่ระดับปกติ

3.1.1.8 การกู้ยืมเงิน

(1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับในปัจจุบันมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์
วงเงินกู้รวมทั้งหมด	วงเงินกู้ยืมรวมไม่เกิน 18,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี หนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 60
หลักประกัน	ไม่มี
การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ผู้กู้สามารถชำระหนี้ก่อนครบกำหนด โดยอาจมีหรือไม่มีค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

หมายเหตุ

- ในกรณีที่จะมีการกันเงินสำรองเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเปิดเผยข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการกันเงินสำรองเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) โดยจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- เงื่อนไขเบื้องต้นดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งขึ้นอยู่กับภาระ และสัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์จะใช้เงินจากการกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งสองโครงการรวมประมาณไม่เกิน 18,000 ล้านบาท¹ หรือคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 49 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมทั้งสองโครงการ^{2,3} ทั้งนี้ การกำหนด

มูลค่าการกู้ยืมเงินและสัดส่วนการกู้ยืมเงินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ในอนาคต ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อาจเพิ่มขึ้น และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยภายหลังการกู้ยืม

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการบริหารจัดการการชำระคืนเงินต้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงแผนที่จะทยอยชำระคืนเงินต้นให้ครบภายในอายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงคาดว่าในระยะยาวสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อาจทยอยลดระดับลงจากการชำระคืนเงินต้น

อนึ่ง จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงและสัดส่วนการกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจจะต่างจากจำนวนตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะยังคงเป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Investment Grade ในระดับ AA- แนวโน้ม Negative โดย TRIS เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566

หมายเหตุ

1. จำนวนเงินกู้ยืมนี้เป็นจำนวนเงินกู้ยืมรวม โดยที่กองทรัสต์อาจมีการเบิกเงินกู้ยืมบางส่วนก่อนและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว (Repayment) และมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวนใหม่ ซึ่งจำนวนเงินกู้ยืมจำนวนใหม่นี้จะรวมเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สิน
2. มูลค่าทรัพย์สินรวมดังกล่าวเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวมตามงบการเงิน หักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า
3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยยังไม่รวมการกู้ยืมสำหรับการพัฒนา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สิน

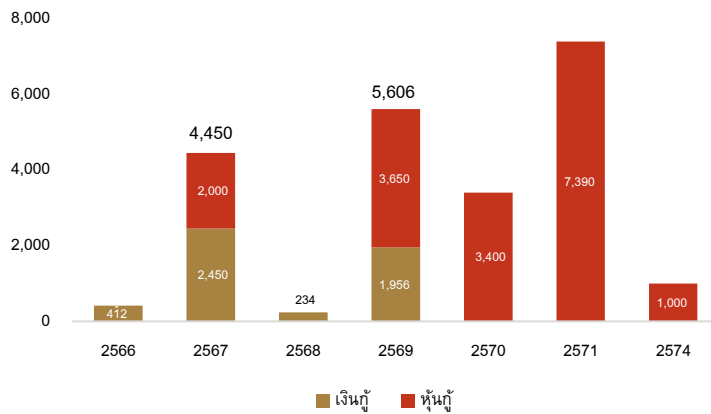
(2) ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีประสิทธิภาพมากกว่าการใช้แหล่งเงินทุนที่จะมาจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งคาดว่าจะช่วยส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้ระยะเวลาการคืนเงินกู้ยืมมีความเหมาะสมกับสภาพคล่องของกองทรัสต์และให้การจ่ายคืนเงินกู้ยืมมีความสอดคล้องกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

(3) สถานะของการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสถานะของการกู้ยืมเงินคงค้างจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้จำนวนประมาณ 5,075 ล้านบาท และ 17,430 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 27.7 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงการต่ออายุ 30 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่นรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.3 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 8.2 “ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”)

ทั้งนี้ รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้



(4) การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการตั้งสำรองเงินล่วงหน้าสำหรับการชำระคืนเงินกู้หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์จะเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT) รายงานประจำปีของกองทรัสต์ หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มียอดเงินสำรองสะสมอยู่ที่ประมาณ 625 ล้านบาท ซึ่งได้มีการใช้เงินดังกล่าวชำระคืนหนี้แล้ว โดยมีจำนวนเงินที่กันสำรองในรอบปีบัญชีปี 2566 ประมาณ 140 ล้านบาท

3.1.1.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้

1. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)¹
 - 1.1 ร่างสัญญาเช่าอาคาร
 - 1.2 ร่างสัญญาเช่างานระบบ
 - 1.3 ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
 - 1.4 ร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ
 - 1.5 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
 - 2.1 ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ
 - 2.2 ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
 - 2.3 สัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 (ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่า (แบบมีเงื่อนไข) แล้ว ต่อสำนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563)
 - 2.4 สัญญาเช่างานระบบ ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

¹ หมายเหตุ เงื่อนไขในสัญญาฉบับลงนามจะเป็นไปตามการเจรจาและข้อตกลงของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องอาจมีความแตกต่างจากเอกสารฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างดังกล่าวนี้จะไม่มีความสำคัญ

1. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

1.1 ร่างสัญญาเช่าอาคาร

ผู้ให้เช่า	เซ็นทรัลพัฒนา
ผู้เช่า	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งอยู่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารสำนักงานทั้งสองอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 188,345 ตารางเมตร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า และเจ้าของที่ดิน ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2534 (รวมทั้งฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเช่าที่ดิน”)
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582)
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาทั้งสองตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยในกรณีนี้ ให้ผู้ให้เช่าเสนอเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ในวันถัดจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน (2) เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในข้อ (1) ข้างต้นใกล้จะครบกำหนด ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิแก่กองทรัสต์ที่จะปฏิเสธในการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อน (Right of First Refusal) หากผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จล่วงหน้าเกินกว่า 24 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ในวันถัดจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน

	<p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จน้อยกว่า 24 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการดำเนินการต่ออายุสัญญาที่เหมาะสมต่อไป</p> <p>(4) หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาแนวทางการดำเนินการตามข้อ (2) หรือ (3) ข้างต้นได้ หรือไม่สามารถตกลงเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ได้ภายในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน ผู้ให้เช่าสามารถจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้ผู้เช่าแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ เงื่อนไขที่ตกลงกับบุคคลอื่นจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p>
<p>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	<p>(1) มูลค่าและเงื่อนไขในการเช่าโครงการ จะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาและตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่า ต่อไปในอนาคต</p> <p>(2) ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ (ภายหลังใช้สิทธิต่ออายุสัญญาหลังปีที่ 15 แล้ว) หากเซ็นทรัลพัฒนาและ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทน พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นบริษัทย่อยหรือบริษัทในเครือของเซ็นทรัลพัฒนา</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่นกองทรัสต์ จะชำระค่าเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า 2 ส่วน ซึ่งประกอบด้วย</p> <p>ส่วนที่ 1 : ค่าเช่าคงที่ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยจะชำระทั้งจำนวนภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หรือภายในวันที่ 1 มกราคม 2568) และ</p> <p>ส่วนที่ 2 : ค่าเช่าแปรผัน (Sharing Rent) (ถ้ามี) โดยจะชำระรายปีตลอดระยะเวลาการเช่า ในอัตราร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างรายได้สุทธิของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่กองทรัสต์ได้รับจริง ที่มากกว่า รายได้สุทธิของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่กำหนดในสัญญา ของรอบปีบัญชีเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ รายได้สุทธิข้างต้น จะคำนวณจาก ยอดรวมของ (ก) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (ข) รายได้อื่นจากการดำเนินงาน รวมถึงส่วนแบ่งรายได้ใด ๆ ที่เกิดจากการใช้อาคารศูนย์การค้าและสำนักงาน อาทิ ส่วนแบ่งรายได้จากกิจกรรมทางการตลาดหรือการให้บริการสื่อโฆษณาต่าง ๆ (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) (ค) กำไรจากการขายทรัพย์สิน (ไม่รวมถึงการโอนหรือขายสิทธิการเช่าอาคาร) หักด้วย ยอดรวมของ (ก) ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ (ข) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (อ้างอิงจากงบการเงินในรอบปีบัญชีเดียวกันของเซ็นทรัลพัฒนาที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี) (ค) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยที่รายได้สุทธิที่กำหนดในสัญญา จะอ้างอิงจากประมาณการรายได้สุทธิของแต่ละปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้</p>

	ปี	ประมาณการรายได้สุทธิ (ล้านบาท)	ปี	ประมาณการรายได้สุทธิ (ล้านบาท)
	2568	1,356.60	2576	1,894.20
	2569	1,428.30	2577	1,970.50
	2570	1,494.00	2578	2,049.30
	2571	1,554.60	2579	2,131.60
	2572	1,617.30	2580	2,236.80
	2573	1,682.80	2581	2,353.30
	2574	1,750.50	2582	2,445.50
	2575	1,821.10		

หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>(1) กองทรัสต์ตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาที่ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ตัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(3) ตลอดระยะเวลาที่สัญญานับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้ให้เช่า รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของผู้ให้เช่า และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในศูนย์การค้า นอกจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของโครงการและศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว และในการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<p>(1) หากมีผลประโยชน์ใด ๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า) ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าบริการสาธารณูปโภค รายได้รับ</p>

	<p>ล่วงหน้าหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและ ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ และส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใน 14 วันนับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ ดังกล่าวภายหลังจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่าอีก ผู้ให้เช่าจะส่งมอบผลประโยชน์ ดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของ กองทรัสต์ภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป</p> <p>(2) สำหรับเงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้ง ก่อนและในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกัน การเช่าดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินประกันการเช่าที่ผู้ให้เช่า ได้รับ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า และสำหรับเงินประกัน การเช่าส่วนที่เหลือ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์ กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงิน ประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตาม สัญญาอีก ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคล ที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป</p> <p>(3) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์รวมถึง ลูกค้าและคู่สัญญาของกองทรัสต์รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา ฉบับนี้ซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในศูนย์การค้าที่ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิ พื้นที่ส่วนกลาง ที่ จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้า โดยให้ถือ เป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ได้ตามปกติทั่วไปของธุรกิจศูนย์การค้า) โดยไม่ มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของโครงการและศูนย์การค้า เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิด ความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้ให้เช่า กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบในความ เสียหายดังกล่าว</p> <p>(4) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและ เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) อย่าง เกร่งกรืด และผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิณฑ์หรือผิณฑ์สัญญา หรือ อาจเป็นการผิณฑ์หรือผิณฑ์สัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) หรือเงื่อนไข ใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) ถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิณฑ์หรือผิณฑ์สัญญา หรืออาจเป็นการผิณฑ์หรือผิณฑ์สัญญาเช่าที่ดินที่</p>
--	--

	<p>ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) ถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่ตนเป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) ดังกล่าว</p> <p>(5) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ โอน จำหน่าย หรือ ก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า อาทิ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิ หรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ประกันภัยเครื่องจักร (Machinery Breakdown Insurance) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยก่อการร้าย (Political Violence Insurance) กับผู้รับประกันภัยที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งวงเงินประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ต้องครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมด (รวมฐานรากของอาคาร) ตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งแบ่งได้ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และตามเกณฑ์อื่นที่คู่สัญญาได้ตกลงกันได้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไปในส่วนเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจ</p>

	<p>หยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>(1) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ได้รับความเสียหายขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ เวลาที่เกิดความเสียหาย เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างกลับคืนสู่สภาพเดิมก่อนที่จะได้รับความเสียหาย</p> <p>(2) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะร่วมกับกองทรัสต์ในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวขึ้นมาแทนที่ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทรัสต์และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย แล้วแต่กรณี</p> <p>(3) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น หรือกองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่</p>
--	---

	<p>ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับความสะดวก (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินในจำนวนที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน</p> <p>(4) สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซ่อมแซม พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการชำระเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของผู้ให้เช่าที่ได้ใช้เพื่อการชำระเงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดยคำนวณจากวันที่ได้มีการชำระเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้ชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการชำระเงินทดรองจ่ายดังกล่าว</p> <p>(5) สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลือกชดเชยเงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการชำระเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในข้อ (5) หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องชำระเงินชดเชยใด ๆ ให้ผู้ให้เช่าอีก โดยให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์และผู้ให้เช่าเป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น</p> <p>(6) ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ และโดยที่กองทรัสต์ไม่ได้ชำระเงินทดรองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนตามข้อ (5) ข้างต้น กองทรัสต์จะยังไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าและไม่รับผิดชอบค่าใช้จ่าย เฉพาะส่วนที่เป็นพื้นที่ที่มีค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระเงินสำหรับระยะเวลาที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถชำระเงินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ จนกว่ากองทรัสต์จะได้ชำระเงินคืนครบถ้วนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (ก) หรือ (ข) ตามข้อ (5) ข้างต้น กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์ตามข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า</p>	<p>(1) กองทรัสต์จะไม่นำสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใด ๆ หรือให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาวะ</p>

	<p>ผูกพันใด ๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>(2) อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของโครงการและศูนย์การค้า ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงพื้นที่ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้าและการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผลสมควร</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า และสิทธิใด ๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานับนี้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนดให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานับนี้ทันที</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญา กู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า และอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่า ซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลาย และการผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญานับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานับนี้</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานับนี้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>

	<p>(5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถเช่าทำสัญญาเช่าฉบับต่ออายุเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันลงมติให้เลิกกองทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่การลงมติของผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งไม่ใช่ผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน และเป็นไปตามความประสงค์ของกองทรัสต์</p> <p>เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้เป็นไปตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>(8) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p> <p>(9) ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือ ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>

	<p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาถ้อยมีเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ (Straight Line) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์เนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันลงมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) ให้แก่</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่มีการลงมติของผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์และเป็นไปตามความประสงค์ของกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(6) ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้แทนกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(7) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้นพร้อมกับส่วนควมและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ (ถ้ามี)</p> <p>พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้ และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่า) ที่กองทรัสต์ได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่าหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนกองทรัสต์ในเงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ได้ชำระไปอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และกองทรัสต์ได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่</p>
--	--

	<p>สามารถเรียกกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ คำว่า “ค่าขาดประโยชน์” ข้างต้น ให้อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด ก่อนเกิดเหตุผิฉัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา หักด้วยค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือที่ได้รับ (Straight Line) โดยค่าขาดประโยชน์จะต้องปรับปรุงด้วยรายการที่มีผลกระทบเนื่องจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าขาดประโยชน์จะต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าศูนย์</p>
<p>คำรับรองของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์รับรองแก่ผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้</p>
<p>คำรับรองของผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า (2) ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท (3) การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น (4) ก่อนที่จะมีการส่งมอบสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะจัดให้ไม่มีการกระทำการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำให้สิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ด้อยลงหรือด้อยกว่าบุคคลอื่น เว้นแต่การกระทำดังกล่าวได้มีอยู่ก่อนแล้วในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าเปิดเผยการกระทำดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบแล้วก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ให้รวมถึงการไม่กระทำการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ ซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่การให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการศูนย์การค้าตามปกติ (5) ผู้ให้เช่าได้รับใบอนุญาตหรือได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กฎหมายกำหนด

	<p>และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ายังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์</p> <p>(6) ผู้ให้เช่าไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และมีได้ผิดนัดหรือผิดสัญญา หรือเข้าทำสัญญา หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใด ๆ หรือฝ่าฝืนกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า ที่จะส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์</p> <p>(7) ผู้ให้เช่าและ/หรือตัวแทนที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้เปิดเผยข้อมูล ได้เปิดเผยข้อมูลที่มีนัยสำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์แล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุกประการ</p>
--	--

1.2 ร่างสัญญาเช่างานระบบ

ผู้ให้เช่า	เซ็นทรัลพัฒนา
ผู้เช่า	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ระยะเวลาการเช่า	เช่นเดียวกับที่ระบุในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร (ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.9 ข้อ 1.1)
ค่าเช่า	เช่นเดียวกับที่ระบุในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร (ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.9 ข้อ 1.1)
การส่งมอบสิทธิครอบครอง	คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันส่งมอบสิทธิครอบครอง”)
การส่งมอบสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย	<p>(1) กองทรัสต์ มีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>(2) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าตามแผนการดำเนินการที่ได้รับอนุมัติโดยกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยให้ถือว่าทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับปรุงค่าเช่าหากผู้ให้เช่าได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติม</p>

	<p>ทรัสต์สินที่เช่าแล้วเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยให้ค่าเช่าใหม่อ้างอิงจากมูลค่าของทรัสต์สินที่เช่าที่ได้เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมดังกล่าว</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัสต์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยเป็นกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือ ของกรมธรรม์ประกันภัย โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะร่วมรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาประกันภัยที่คงเหลืออยู่</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา</p>	<p>เช่นเดียวกับที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และมีการเพิ่มเติมเหตุผิดนัดในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร (2) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดใช้บังคับลง เนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>เช่นเดียวกับที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และมีการเพิ่มเติมผลของการผิดนัดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดใช้บังคับลง เนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัสต์สินที่เช่าคงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้ล่วงหน้าที่ยังคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้แทนกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (2) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดใช้บังคับ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายจากกองทรัสต์โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัสต์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัสต์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
<p>คำรับรองของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์รับรองแก่ผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการ</p>

	ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา
คำรับรองของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่ารับรองแก่กองทรัสต์ว่าผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าและมีกรรมสิทธิ์และสิทธิโดยสมบูรณ์ในการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยปราศจากภาระผูกพัน หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด

1.3 ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ขาย	เซ็นทรัลพัฒนา
ผู้ซื้อ	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตรารวมและไม่ติดตั้งตรงตรารวม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตรารอบบริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ
ราคาซื้อขาย	กองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ภายในวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	วันเริ่มระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา (2) ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (3) ในกรณีที่ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการปฏิบัติตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (4) ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร (5) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารระงับหรือสิ้นสุดลงชั่วคราวเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร

<p>ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และยอมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน</p> <p>(2) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญาฉบับนี้ หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่คิดตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
<p>คำรับรองของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้</p>
<p>คำรับรองของผู้ขาย</p>	<p>ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการขายทรัพย์สิน โดยปราศจากภาระผูกพัน หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด</p>

1.4 ร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

<p>คู่สัญญา</p>	<p>(1) เซ็นทรัลพัฒนา</p> <p>(2) กองทรัสต์</p>
<p>การให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์สำหรับการลงทุนในศูนย์การค้า และ/หรือค้าปลีกของเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมอย่างสมบูรณ์</p>	<p>กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือการเช่า และ/หรือการเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองจาก เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมอย่างสมบูรณ์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมอย่างสมบูรณ์ ประสงค์ที่จะขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง และ/หรือโอนสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ โดยที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมอย่างสมบูรณ์ ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งความจำนงในการลงทุนโดยการตอบรับข้อเสนอดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรณภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อเสนองานของเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมอย่างสมบูรณ์</p> <p>อย่างไรก็ดี เซ็นทรัลพัฒนาสงวนสิทธิที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ข้างต้น หากเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่</p>

	<p>เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทน พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>การใช้ชื่อ และ / หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ เครื่องหมายบริการ</p>	<p>(1) ตลอดระยะเวลาที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราบเท่าที่กองทรัสต์ยังคงลงทุนในโครงการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือ เครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ นั้น เป็นทรัพย์สินของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า ที่เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาจะมีในขนาดด้วย</p> <p>(2) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทน ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป กองทรัสต์จะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับจากวันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>

1.5 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>(1) เซ็นทรัลพัฒนา (2) ผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>ทรัพย์สินที่บริหาร</p>	<p>โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า</p>
<p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</p>	<p>10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี หรือจนกว่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร (แล้วแต่อย่างไรจะถึงก่อน)</p>
<p>ค่าตอบแทน</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยได้รับเป็นรายเดือน ในอัตรา (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และตามวิธีการคำนวณจากมูลค่าการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังต่อไปนี้</p>

	1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์	
	2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission)	
	2.1 ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้	
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า 	
		ค่าคอมมิชชั่น กำหนดจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 เดือน
	2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือน
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1.0 เดือน
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า	
<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าอาคารสำนักงาน 		
	ค่าคอมมิชชั่น กำหนดจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 เดือน	
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า		
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือน	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 เดือน	

	<p>- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และ ผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p>
<p>เหตุในการเลิกสัญญา</p>	<p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วิดีโอวอลล์ (Video Wall) ไลท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น</p> <p>3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปี ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณวันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่ได้ชำระค่าเช่า</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์</p> <p>5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจาก กองทรัสต์</p> <p>6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</p> <p>(2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา</p>	

	<p>(3) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(6) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงการคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>(7) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือกฎหมายใด ๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำส่งรายได้จากการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่กำหนดไว้สัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>(1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านพ้นไปจริงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้</p> <p>(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน</p>

1.6 ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

คู่สัญญา	(1) เซ็นทรัลพัฒนา (2) กองทรัสต์
ข้อตกลง	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบ ว่า โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จะทำการปรับปรุงโครงการในช่วงปี 2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารฉบับปัจจุบันที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท คู่สัญญาจึงตกลงกันดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เพื่อความเข้าใจของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า หมายถึง โครงการที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(2) ในระหว่างที่สัญญาเช่าอาคารในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ฉบับต่ออายุ) ยังไม่มีผลบังคับใช้ เซ็นทรัลพัฒนาจะตรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน โดยเมื่อสัญญาเช่าอาคารในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ฉบับต่ออายุ) มีผลบังคับใช้แล้ว กองทรัสต์ตกลงที่จะคืนเงินให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาพร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน โดยดอกเบี้ยดังกล่าวจะพิจารณาจากต้นทุนการเงิน</p> <p>(3) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถเข้าทำสัญญาเช่าอาคารในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ฉบับต่ออายุ) ได้ เซ็นทรัลพัฒนายินยอมที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามรายได้ของกองทรัสต์ที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบที่เกิดจากการปรับปรุงโครงการในปี 2567 ซึ่งเป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p>

2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

2.1 ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ

ผู้ให้เช่า	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2
ผู้เช่า	กองทรัสต์
<p>การชำระค่าเช่า</p> <p>หมายเหตุ: ข้อตกลงที่จะมีการแก้ไขจากสัญญาเดิม</p>	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่นกองทรัสต์จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรกทั้งจำนวน (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หรือภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2568) ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้วางหลักประกันในระหว่างที่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก เป็นเงินจำนวน 1,800 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าที่จะต้องชำระสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 นั้น (ไม่ว่าจะตกลงกันว่าชำระเมื่อใด) คู่สัญญาจะตกลงกันไม่เกินวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 อย่างน้อย 12 เดือน (หรือภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2577) หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน ซึ่งจำนวนเงินค่า</p>

	<p>เข้านั้นจะต้องพิจารณามูลค่าในอนาคต โดยมีสมมติฐานว่ามูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า 30 ปี เท่ากับ 25,394 ล้านบาทตามที่ตกลงไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>เหตุในการเลิกสัญญา หมายเหตุ: เป็นเหตุในการเลิกสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาเดิม เหตุเลิกสัญญาข้ออื่น ๆ ยังคงเดิม</p>	<p>ให้สัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบเป็นอันสิ้นสุด ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงร่วมกันกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา หมายเหตุ: ส่วนที่ขีดเส้นใต้เป็นส่วนที่แก้ไขจากเดิม ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญาข้ออื่น ๆ ยังคงเดิม</p>	<p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าอาคารหรือสัญญาเช่างานระบบ (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าวได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาคุ้มครองเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ (Straight Line) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์</p>

	<p>(4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎหมาย ข้อยกเว้น กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ เนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ <u>ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว</u> และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันลงมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ <u>ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่าแล้ว</u> รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่มีการลงมติของผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์และเป็นไปตามความประสงค์ของกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(6) ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์เห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้แทนกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่า หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(7) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบสิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงร่วมกันกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไปได้ นั้น โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันดำเนินการใด ๆ ภายใน 30 วัน (เว้นแต่จะตกลงร่วมกันขยายระยะเวลาดังกล่าว) เพื่อหาแนวทางแก้ไขและระยะเวลาที่เหมาะสมต่อไป โดยในระหว่างเวลาดังกล่าว ยังไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>(8) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก และผู้ให้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินแจ้งเป็นหนังสือต่อผู้ให้เช่าให้ทำการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือที่จะกำหนดร่วมกันโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการรื้อถอนดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ ขณะนั้น</p> <p>พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้ และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่า) ที่กองทรัสต์ได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่าหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนกองทรัสต์ในเงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ได้ชำระไปอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และกองทรัสต์ได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line)</p>
--	--

	<p>รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าว ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ <u>เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่า</u> จากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ คำว่า “ค่าขาดประโยชน์” ข้างต้น ให้อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุดก่อนเกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา หักด้วยค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือที่ได้รับ (Straight Line) <u>ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในช่วงที่ได้มีการชำระค่าเช่า</u> โดยค่าขาดประโยชน์จะต้องปรับปรุงด้วยรายการที่มีผลกระทบเนื่องจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าขาดประโยชน์จะต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าศูนย์</p>
--	--

2.2 ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ขาย	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2
ผู้ซื้อ	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า
ราคาซื้อขาย	กองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	วันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา (2) ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

	<p>(3) ในกรณีที่ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการปฏิบัติตามสัญญา กงทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>(4) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารระงับหรือสิ้นผลใช้บังคับลง เนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร</p>
ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา	<p>(1) เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญานับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และยอมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน</p> <p>(2) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญานับนี้ หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่ยังคงเหลือตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
คำรับรองของกองทรัสต์	กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้
คำรับรองของผู้ขาย	ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการขายทรัพย์สิน โดยปราศจากภาระผูกพัน หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด

2.3 สัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 (ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่า (แบบมีเงื่อนไข) แล้วต่อสำนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563)

ผู้ให้เช่า	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2
ผู้เช่า	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตั้งอยู่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 264,530 ตารางเมตร

	<p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า และเจ้าของที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2561 (รวมทั้งฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเช่าที่ดิน”)</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>มีกำหนดระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598)</p>
<p>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	<p>(1) ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ หากผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จล่วงหน้าเกินกว่า 24 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ในวันถัดจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแล้วเสร็จน้อยกว่า 24 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการดำเนินการต่ออายุสัญญาที่เหมาะสมต่อไป</p> <p>หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาแนวทางการดำเนินการข้างต้นได้ หรือไม่ สามารถตกลงเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ได้ ภายในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ผู้ให้เช่าสามารถจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า แก่บุคคลอื่นต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ เงื่อนไขที่ตกลงกับบุคคลอื่นใดจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>จะเป็นไปตามร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ</p>
<p>หน้าที่ของกองทรัสต์</p>	<p>(1) กองทรัสต์ตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้</p>

	<p>ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(3) ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้ให้เช่า รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของผู้ให้เช่า และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในศูนย์การค้า ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทรัสต์ ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว และในการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางหรือที่จอดรถ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันแบ่งผลประโยชน์ตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามสัดส่วนรายได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์ ลูกค้า และคู่สัญญาของกองทรัสต์รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ภายในและภายนอกศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิ พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้า โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ได้ตามปกติทั่วไปของธุรกิจศูนย์การค้า) โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้ให้เช่า กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว</p> <p>(2) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าที่ดินอย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญา หรืออาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญาเช่าที่ดิน หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญา หรืออาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญาเช่าที่ดิน หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน</p> <p>(3) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ โอน จำหน่าย หรือ ก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า อาทิ ที่จอดรถ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (1) เป็นการกระทำบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและการกระทำดังกล่าวไม่มี</p>

	<p>ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้จ่ายจากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า สำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ประกันภัยเครื่องจักร (Machinery Breakdown Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) รวมทั้งประกันภัยก่อการร้าย (Political Violence Insurance) ซึ่งปัจจุบันมีผู้ให้เช่าและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้เอาประกันภัย โดยทำไว้กับผู้รับประกันภัยที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งวงเงินประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ต้องครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมด (รวมฐานรากของอาคาร) ตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงที่จะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งแบ่งได้ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า และตามเกณฑ์อื่นที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไปในส่วนเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้จ่ายประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั่นเองทั้งสิ้น</p> <p>(1) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่างานระบบระหว่างผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ จนทำให้กองทรัสต์</p>

	<p>ไม่อาจใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ได้รับความเสียหายขึ้นใหม่ เพื่อทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า ณ เวลาที่เกิดความเสียหาย</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะร่วมกับกองทรัสต์ในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวขึ้นมาแทนที่ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด)</p> <p>(2) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่างานระบบ ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทรัสต์และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้คงเดิมตามความเสียหายให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย (แล้วแต่กรณี)</p> <p>(3) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น หรือกองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับ ความเสียหายจริง (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยผู้ให้เช่าตกลงทดรองจ่ายเงินในจำนวนที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน</p>
--	--

	<p>(4) สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซ่อมแซมแล้วเสร็จ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของผู้ให้เช่าที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้ชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว</p> <p>(5) สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลือกชดใช้เงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในข้อ (4) หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใด ๆ ให้ผู้ให้เช่าอีก โดยให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์และผู้ให้เช่าเป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น</p> <p>(6) ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ และโดยที่กองทรัสต์ไม่ได้จ่ายเงินทดรองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนตามข้อ (5) ข้างต้น กองทรัสต์จะยังไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าและไม่รับผิดชอบค่าใช้จ่าย เฉพาะส่วนที่เป็นพื้นที่ที่มีค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานซึ่งผู้ให้เช่าได้ทดรองจ่าย สำหรับระยะเวลาที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ จนกว่ากองทรัสต์จะได้ชำระคืนครบถ้วนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว</p> <p>อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (ก) หรือ (ข) ตามข้อ (5) ข้างต้น กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของ กองทรัสต์ตามข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า</p>	<p>(1) กองทรัสต์จะไม่นำสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่านี้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใด ๆ หรือให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใด ๆ</p>

	<p>(2) อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของศูนย์การค้า ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงพื้นที่ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้าและการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผลสมควร</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีนี้จะกล่าวต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า และสิทธิใด ๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาคุ้มยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า และอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่า ซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลาย และการผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ รวมถึงกรณีที่กองทรัสต์ไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่า และสิทธิใด ๆ ของผู้ให้เช่า ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 90</p>

	<p>วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา นั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันลงมติให้เลิกกองทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่การลงมติของผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งไม่ใช่ผู้ให้เช่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน และเป็นไปตามความประสงค์ของกองทรัสต์</p> <p>เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้เป็นไปตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>(8) ในกรณีที่มิใช่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์โดยที่ กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่า และ/หรือ ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p> <p>(9) ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>จะเป็นไปตามร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ</p>

2.4 สัญญาเช่างานระบบ ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

ผู้ให้เช่า	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2
ผู้เช่า	กองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ระยะเวลาการเช่า	เช่นเดียวกับที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร
ค่าเช่า	จะเป็นไปตามร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ
การส่งมอบสิทธิครอบครอง	คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันส่งมอบสิทธิครอบครอง”)
การส่งมอบสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย	(1) กองทรัสต์มีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (2) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าตามแผนการดำเนินการที่ได้รับอนุมัติโดยกองทรัสต์ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยให้ถือว่าทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับปรุงค่าเช่าหากผู้ให้เช่าได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าแล้วเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยให้ค่าเช่าใหม่อ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่าที่ได้เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมดังกล่าว
การประกันภัย	ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และระบุชื่อกองทรัสต์ เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงที่จะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งแบ่งได้ตามสัดส่วนการครอบครอง

	พื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า และตามเกณฑ์อื่นที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาฉบับนี้
เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา	เช่นเดียวกับที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร และจะเป็นไปตามร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ นอกจากนี้ สัญญานี้ได้เพิ่มเติมเหตุผิดนัด ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดใช้บังคับลง เนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
ผลของการผิดนัดหรือผลของการเลิกสัญญา	จะเป็นไปตามร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ

3.1.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

3.2.3 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	สเตอร์ลิง
โครงการเซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	เซ็นทรัลพัฒนา

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต และหากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็นเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในสวนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายใน ศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ 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 การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

3.2.3.1 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการ โดยตรง โดยสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำโดยส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายรายได้ของผู้เช่า (Turnover Rent) ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent)

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีที่แตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed Rent จะทำให้กองทรัสต์มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Turnover Rent จะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเข้าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed Rent หรือ Turnover Rent 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 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลยন্ত্র และร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้มีคนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ สำหรับอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละศูนย์ โดยกองทรัสต์จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลสัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1 “ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม” และส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1 “ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม” ตามลำดับ

3.2.3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้งกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และกองทรัสต์ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว 1 คราว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 1 คราว ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าต่อไปอีก 3 ปี

ก. ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีล่าสุดของผู้เช่าช่วง	ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ของผู้ให้เช่าช่วงเป็นดังนี้ รายได้ : 827 ล้านบาท ค่าใช้จ่าย : 787 ล้านบาท กำไรสุทธิ : 39 ล้านบาท

ข. ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วง**(1.1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)**

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสังหาริมทรัพย์ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2564	232,830,754
2565	242,143,984
2566	252,265,602
2567	263,264,383
2568	275,216,586
2569	288,206,809

หมายเหตุ

- ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา

(1.2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = \text{ร้อยละ } 90 \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค} - \text{ง})$$

โดยที่

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

- ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน 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 ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน หรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1.1)

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

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่กองทรัสต์มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ (1.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี กองทรัสต์ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ กองทรัสต์ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ

(1.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป กองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

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

3.2.3.3 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. เซ็นทรัลพัฒนา

(1) ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

เซ็นทรัลพัฒนาก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เซ็นทรัลพัฒนามีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท

เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรมและที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เซ็นทรัลพัฒนามีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย (1) ศูนย์การค้า 38 แห่ง โดยอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 16 แห่ง ในต่างจังหวัด 21 แห่ง ในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง ศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง และศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 แห่ง (2) อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ 10 แห่ง (3) โรงแรมในต่างจังหวัด 8 แห่ง (4) โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่าในกรุงเทพมหานคร 1 โครงการ และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 28 โครงการทั่วประเทศ (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) โดยเซ็นทรัลพัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลากรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์

ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายใน ศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของ เซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัสต์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้ มีจะมีการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงาน โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการ บริหารงานทรัสต์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัสต์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทาง เดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการ อาคารสำนักงานภายใต้การบริหาร (ไม่รวมทรัสต์สินของ GLAND) รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ (1) ลาดพร้าว (2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ (3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี (4) บางนา (5) เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส (6) แจ้งวัฒนะ และ (7) พระราม 9 โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ประกอบด้วยธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนนวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี และสถานเสริมความงาม เป็นต้น

(2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

(3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจ กับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. โครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว	2525	-
2. โครงการเซ็นทรัล รามอินทรา	2536	-
3. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	2538	ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไป อีกเป็นระยะเวลา 15 ปี
4. โครงการเซ็นทรัล มารีนา	2538	ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม
5. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	2539 ¹	ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม
6. โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	2540	ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม
7. โครงการเซ็นทรัล บางนา	2544 ¹	-
8. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	2545	ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
		การเช่า 10 ปีแรกในช่วงการต่ออายุ
9. โครงการเซ็นทรัลเวิลด์	2545 ¹	-
10. โครงการเซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	2546 ¹	-
11. โครงการเซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	2551	-
12. โครงการเซ็นทรัล พัทยา	2552	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม
13. โครงการเซ็นทรัล อุดร	2552 ¹	-
14. โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี	2552	-
15. โครงการเซ็นทรัล ขอนแก่น	2552	-
16. โครงการเซ็นทรัล เชียงราย	2554	-
17. โครงการเซ็นทรัล พิษณุโลก	2554	-
18. โครงการเซ็นทรัล พระราม 9	2554	-
19. โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	2555	-
20. โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	2555	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม
21. โครงการเซ็นทรัล อุบล	2556	-
22. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่	2556	-
23. โครงการเซ็นทรัล หาดใหญ่	2556	-
24. โครงการเซ็นทรัล สมุย	2557	-
25. โครงการเซ็นทรัล ศาลายา	2557	-
26. โครงการเซ็นทรัล ระยอง	2558	-
27. โครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต		-
- เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสตีวัล	2558 ¹	
- เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอเรสต้า	2561	
28. โครงการเซ็นทรัล เวสต์เกต	2558	-
29. โครงการเซ็นทรัล อีสต์วิลล์	2558	-
30. โครงการเซ็นทรัล นครศรี	2559	-
31. โครงการเซ็นทรัล โคราซ	2560	-
32. โครงการเซ็นทรัล มหาชัย	2560	-
33. โครงการเซ็นทรัล ไอ-ซิตี	2562	-
34. โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ	2562	-
35. โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา	2564	-
36. โครงการเซ็นทรัล อยุธยา	2564	-
37. โครงการเอสพลานาด รัชดา	2564 ¹	-
38. โครงการเซ็นทรัล จันทบุรี	2565	-

ที่มา รายงานประจำปี 2565 ของเซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ

- ปีที่เข้าซื้อกิจการ

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. ลาดพร้าว	2525	-
2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ	2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี
3. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี	2549	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี
4. บางนา	2544	-
5. เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส	2547	-
6. แจ้งวัฒนะ	2552	-
7. พระราม 9	2554	-

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของเซ็นทรัลพัฒนา

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับเซ็นทรัลพัฒนาก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนายังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน/จะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จ้างเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีที่สุดให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้

ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว

(4) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นหรือจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงาน (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล พัทยา ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมก็ตาม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชยจากการทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง

ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการรวม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูดควัน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

● ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการ เช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

● ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่
จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่
เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วิดีโอวอลล์ (Video Wall) ไลท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณี
ดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่านายหน้า ตามที่
เห็นสมควร

3. **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการ
เซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล พัทยา ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่า**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ส่วนที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ หรือเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่

4. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล พัทยา หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

5. **ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. **ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการ

ปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข. GLAND และ สเตอริลิ่ง

(1) ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,499,829,661 บาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทยา ในสัดส่วนร้อยละ 67.53 โดยปัจจุบันมีการบริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

สเตอริลิ่งก่อตั้งขึ้นในปี 2539 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอริลิ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอริลิ่ง ร้อยละ 99.99 ปัจจุบันสเตอริลิ่งมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันกลุ่ม GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการรองรับทุกการเดินทาง โดยกลุ่ม GLAND มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ใจกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	2555
2. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน	2557
3. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	อาคารสำนักงาน	2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	2559
5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม - โครงการ Arcade - โครงการโรงแรม	อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - อาคารสำนักงาน และ หอประชุม - พื้นที่ค้าปลีก - โรงแรม	อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่

6. โครงการเดอะ ซ็อบส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้าร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วใน ส่วนของโครงการเบิ้ลแกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 และ โครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9
---------------------------------------	--	--

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ GLAND

นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่ม GLAND ทั้งหมด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ GLAND และสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป อันจะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

(2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 99.99 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

(3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่ม GLAND ภายใต้โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่ม GLAND ยังทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เช่นกัน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าวได้

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	2557	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
2. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	2557	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
3. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	2559	-

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ GLAND

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่เข้าทำสัญญาระหว่างกองทรัสต์ GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (ก) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (ข) นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือ
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าสัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าสัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าสัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิกองทรัสต์เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่กองทรัสต์ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง GLAND และสเตอร์ลิง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ ได้ดำเนินการผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ GLAND และสเตอร์ลิง เพื่อสร้างผลกำไรในระดับที่ดีที่สุดให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

(4) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

(4.1) GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากรายค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากรายค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4.2) สเตอริลิ่ง

สเตอริลิ่งซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากรายค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากรายค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค. กลุ่มอิลตัน

- (1) **ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)**

กลุ่มอิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มอิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 19 แบรนด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 6,800 แห่ง ใน 122 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องรวม 1,065,400 ห้อง

- (2) **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ไม่มี

- (3) **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ในปัจจุบัน กลุ่มฮิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 11 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พัทยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 10 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพฯ เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตัน

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
1. โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
2. โรงแรมคอนราด กรุงเทพ	กรุงเทพ	-
3. โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพ เฟลินจิต	กรุงเทพ	-
4. โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ	กรุงเทพ	-
5. โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ	กรุงเทพ	-
6. โรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพ	กรุงเทพ	-
7. โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ	กรุงเทพ	-
8. โรงแรมฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
9. โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
10. โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
11. โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

ที่มา: ฐานข้อมูลจากเว็บไซต์ของกลุ่มฮิลตัน (https://www.hiltonhotels.com/th_TH/)

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มฮิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง กลุ่มฮิลตัน ให้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มฮิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

3.2.3.4 ประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการและอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำข้อมูลเท่านั้น

3.2.3.4.1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินในช่วงประมาณการต่าง ๆ ประกอบด้วย

ช่วงประมาณการที่ 1:	<p>ทรัพย์สินหลังการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ▪ ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ทั้งส่วนศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน และชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า อาคารสามปี ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงประมาณการ เป็นต้น รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 12,975 ล้านบาท โดยจะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนเงินประมาณ 10,639 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงินประมาณ 2,335 ล้านบาท ▪ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) จะเริ่มในวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งไม่ได้อยู่ในช่วงประมาณการที่ 1 ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนในช่วงประมาณการที่ 1 ตามสมมติฐานจะเป็นประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม หลังจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ▪ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีหุ้นกู้ ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงประมาณการที่ 1
ช่วงประมาณการที่ 2:	<p>ทรัพย์สินหลังเริ่มระยะเวลาการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการชำระค่าเช่างวดแรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ▪ ในวันที่ 1 มกราคม 2568 จะเป็นวันเริ่มระยะเวลาการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และในวันที่ 16 สิงหาคม 2568 จะเป็นวันเริ่มระยะเวลาการเช่าและ

	<p>วันที่กองทรัสต์จะชำระค่าเช่า 10 ปีแรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในช่วงประมาณการ เป็นต้น รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 13,565 ล้านบาท โดยจะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะกำหนดสมมติฐานให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) มีมูลค่าเท่ากับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 สำหรับสิทธิการเช่าในช่วงระยะเวลา 30 ปี โดยรายการหนี้สินจากสัญญาเช่าในช่วงประมาณการจะลดลงประมาณ 12,853 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกที่ชำระ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะรับรู้ต้นทุนทางการเงินจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังเหลืออยู่ในช่วงเวลาประมาณการ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยที่ 9.00% ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาที่ได้จัดทำ ▪ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนในช่วงประมาณการที่ 2 ตามสมมติฐานจะเป็นประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ไม่รวมโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ช่วงสัญญาปัจจุบัน ที่จะหมดอายุลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงสัญญาปัจจุบัน ก่อนวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นวันที่โครงการดังกล่าวหมดอายุ และจะรวมการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ไถ่ลงทุนเพิ่มเติม คือ โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งจะเริ่มจัดหาผลประโยชน์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งจะเริ่มจัดหาผลประโยชน์ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) คือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินในช่วงประมาณการที่ 1 ส่วนแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) คือการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน ▪ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีหุ้นกู้ ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงประมาณการที่ 2
--	---

	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน) (ล้านบาท)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน) (ล้านบาท)
รายได้		
ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,699	6,495
รายได้อื่น ³	72	179
รวมรายได้ – ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน	2,771	6,674
โรงแรม		
ค่าเช่าคงที่	124	246
ค่าเช่าแปรผัน	67	138
รวมรายได้ – โรงแรม	191	384
รวมรายได้ขั้นต้น	2,962	7,058
ดอกเบียรับ	4	11
รวมรายได้	2,966	7,069
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	(289)	(1,111)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(143)	(288)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(266)	(605)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,400)	(2,805)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,098)	(4,809)
รายได้สุทธิ	868	2,260
บวก: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	1,020	1,752
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	(2)	77
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ยังมิได้รับเป็นเงินสดจริง	8	24
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือการลดทุน	1,894	4,113
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	98%	98%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน	1,856	4,030
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3,535	3,535
ส่วนแบ่งกำไร/ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5250	1.1400

หมายเหตุ

- จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมมีสมมติฐานให้มีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาท/หน่วย
- การลงทุนเพิ่มเติมด้วยโครงสร้างการกู้ยืมเงินตามแผนที่คาดการณ์สำหรับการกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และในสัดส่วนร้อยละ 100 ของมูลค่าการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

3. รายได้อื่น อาทิ ค่ารื้อถอนพื้นที่คืนหลังจากหมดสัญญา รายได้สนับสนุนการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ค่าเคลมประกันภัย และค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

จากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด สำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชี โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ช่วงประมาณการที่ 2 และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้ในเอกสารแนบ 3 “ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต”

โดยประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่จัดทำโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ซึ่งประมาณการฉบับนี้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี อัตราผลตอบแทนดังกล่าวคำนวณจากสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ ราคาขายต่อหน่วยสุดท้ายอาจต่ำกว่ามากกว่า หรือเท่ากับสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้น

3.2.3.4.2 ประมวลการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย

สมมติฐานราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย 11.00 บาทต่อหน่วย ²		ราคาเสนอขายสูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย	
	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย (หน่วย: บาท/หน่วย)	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณการเงินจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน ¹	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณการเงินจ่ายในรูปแบบเงินคืนทุน ¹	-	-	-	-
ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย	ร้อยละ 4.77 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.55 ต่อปี	ร้อยละ 10.36 ต่อปี	ร้อยละ 4.69 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.38 ต่อปี	ร้อยละ 10.18 ต่อปี
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุน ตามหลักเกณฑ์ ก.ล.ต. ³	ร้อยละ 26.8	ร้อยละ 42.7	ร้อยละ 26.5	ร้อยละ 42.4
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง ⁴	ร้อยละ 36.4	ร้อยละ 49.8	ร้อยละ 36.0	ร้อยละ 49.5

หมายเหตุ

- การแยกรายการประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยเป็นประโยชน์ตอบแทนหรือเงินคืนทุน อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
- ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยดังกล่าว คำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาท/หน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2 ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งใช้สมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 11.00 บาท/หน่วย เช่นเดียวกัน
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการที่ 2 ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปภายหลังการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ ภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ซึ่งขึ้นอยู่กับโครงสร้างการระดมทุนในขณะนั้น
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ด้วยการหักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

3.2.3.4.3 ประเมินการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Internal Rate of Return, IRR)¹

อัตราผลตอบแทนระยะยาว (Internal Rate of Return, IRR) ของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในโครงการ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการชำระค่าเช่างวดแรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.17^{1/2} ต่อปี และประมาณร้อยละ 10.93 ที่ราคาเสนอขายสูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ราคาเช่าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนระยะยาวของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

หมายเหตุ

1. ประเมินการอัตราผลตอบแทนระยะยาวจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมืองและการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะยาวตามประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวดังกล่าว
2. อ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และวันที่ 16 สิงหาคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) และสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 11.00 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 2,335 ล้านบาท สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกู้ยืมเงินทั้งจำนวนสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่ประมาณ 13,565 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

3.2.3.4.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ช่วงประมาณการที่ 2 และ อัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR)

ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่สำคัญที่มีต่อประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และอัตราผลตอบแทนระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาปัจจัยที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วย ได้แก่ ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย อัตราดอกเบี้ยสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และรายได้สุทธิรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปัจจัยที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว ได้แก่ ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย ดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2

ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (บาท/หน่วย) ¹	10.00	10.50	11.00	11.50	12.00
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย ในช่วงประมาณการที่ 1	0.5076	0.5100	0.5250	0.5252	0.5253
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะออกและเสนอขายในช่วงประมาณการที่ 1	1,100	1,100	967	989	1,011
สัดส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงประมาณการที่ 1	15.2%	11.0%	18.0%	12.4%	6.6%

ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (บาท/หน่วย) ¹	10.00	10.50	11.00	11.50	12.00
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย ในช่วงประมาณการที่ 2	1.1020	1.1070	1.1400	1.1400	1.1400
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะออกและ เสนอขายในช่วงประมาณการที่ 2	-	-	-	-	-
สัดส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุนจากการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงประมาณการที่ 2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายสำหรับประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว

ราคาหน่วยทรัสต์ CPNREIT ที่ออกและ เสนอขาย (บาท/หน่วย) ¹	10.00	10.50	11.00	11.50	12.00
ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR)	12.27	11.61	11.17	10.58	10.05

หมายเหตุ

1. ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวดังกล่าว คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะออกและเสนอขายในครั้งนี้ 967 ล้านหน่วย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2

อัตราดอกเบี้ยสำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ) ¹	3.00%	3.25%	3.50% (กรณีฐาน) ²	3.75%	4.00%
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย ในช่วงประมาณการที่ 1 ที่ราคาเสนอขายที่ 11.00 บาท/หน่วย	0.5281	0.5265	0.5250	0.5234	0.5219
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย ในช่วงประมาณการที่ 2 ที่ราคาเสนอขายที่ 11.00 บาท/หน่วย	1.1475	1.1438	1.1400	1.1362	1.1325

หมายเหตุ

1. ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยดังกล่าว คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะออกและเสนอขายในครั้งนี้ 967 ล้านหน่วย
2. กรณีฐานอ้างอิงจากสมมติฐานต้นทุนทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของรายได้สุทธิรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงประมาณการที่ 2

รายได้สุทธิรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (เปลี่ยนแปลงร้อยละจากกรณีฐาน) ¹	-7.0%	-5.0%	-3.0%	1,739 ล้านบาท (กรณีฐาน) ²	+3.0%	+5.0%	+7.0%
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นต่อหน่วย ในช่วงประมาณการที่ 2 ³ ที่ราคาเสนอขายที่ 11.00 บาท/หน่วย	1.1051	1.1150	1.1250	1.1400	1.1550	1.1651	1.1751

หมายเหตุ

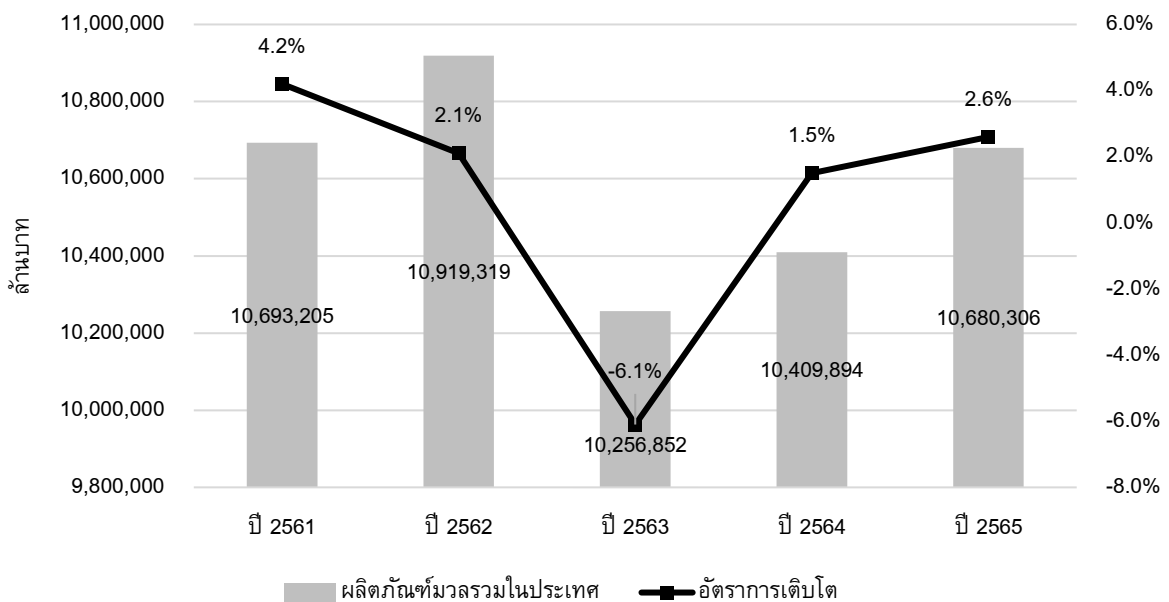
1. ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นดังกล่าว คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะออกและเสนอขายในครั้งนี้ 967 ล้านหน่วย
2. กรณีฐานอ้างอิงจากสมมติฐานรายได้สุทธิรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
3. ระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) จะเริ่มในวันที่ 1 มกราคม 2568 และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะเริ่มในวันที่ 16 สิงหาคม 2568 ซึ่งอยู่ในช่วงประมาณการที่ 2 ทำให้ไม่มีความจำเป็นที่จะวิเคราะห์ความอ่อนไหวของรายได้สุทธิรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงประมาณการที่ 1

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทย

จากข้อมูลสถิติ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เศรษฐกิจไทยในปี 2561 – 2562 เติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี และในปี 2563 เนื่องจากเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศลดลงร้อยละ 6.1 สำหรับปี 2564 - 2565 อัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.5 และร้อยละ 2.6 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนทางเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวจากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ทางด้านดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค จากข้อมูลสถิติ โดยสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับผลิตภัณฑ์มวลรวม กล่าวคือเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ 42.1 ในปี 2563 และทยอยปรับขึ้นเป็นระดับ 43.0 ในปี 2564 และระดับ 46.2 ในปี 2565

แผนภาพแสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศและอัตราการเติบโต



ที่มา : สศช.

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการเติบโต เป็นผลมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนอยู่ที่ประมาณ 155.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย และหลายประเทศกลับมาเปิดประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อเนื่องไปยังตลาดแรงงาน โดยเฉพาะในภาคบริการ นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อปรับตัวลดลง โดยเฉพาะราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสด ทำให้การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขยายตัว ทั้งนี้ สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยคาดว่า การอุปโภคบริโภคและการลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับปี 2565 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี การเติบโตของเศรษฐกิจไทยยังคงมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง ทั้งจากปัจจัยในประเทศ อาทิ สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน เนื่องจากการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ที่ล่าช้า ภาระหนี้สินของทั้งครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ในขณะที่ยังมีการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นอย่างต่อเนื่อง และความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคเกษตร รวมถึงปัจจัยภายนอกประเทศ อาทิ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนของตลาดการเงินโลก

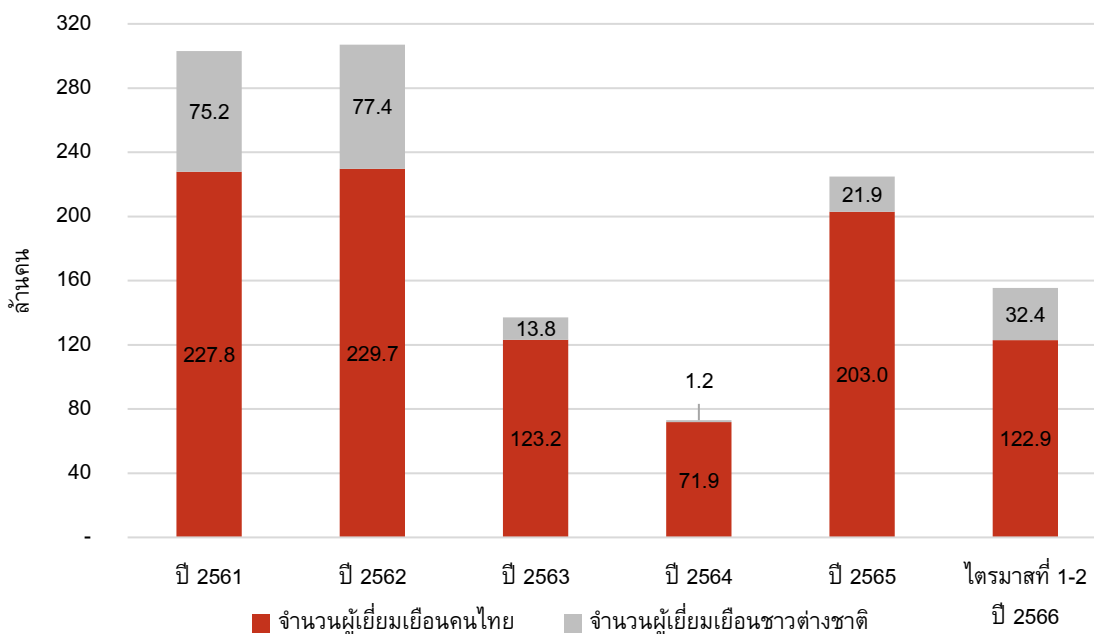
ด้านนโยบายการเงินในเดือนสิงหาคม ปี 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี เป็นการปรับขึ้นเป็นครั้งที่ 4 ของปี 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 โดยมองว่าเศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัวกลับเข้าสู่ระดับศักยภาพ นโยบายการเงินจึงควรดูแลให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมาย และช่วยส่งเสริมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาวโดยการป้องกันการสะสมความไม่สมดุลทางการเงินที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานาน ทั้งนี้ประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2566 อยู่ในช่วงร้อยละ 1.7 – 2.2

ทั้งนี้ การท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจหลังวิกฤต COVID-19 โดยในครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวนผู้เยี่ยมชม/อยู่ที่ 155.4 ล้านคน แบ่งเป็นผู้เยี่ยมชมคนไทยและชาวต่างชาติที่ 122.9 ล้านคน และ 32.4 ล้านคน ตามลำดับ สำหรับรายได้จากภาคการท่องเที่ยวในครึ่งปีแรกของปี 2566 อยู่ที่ 0.94 ล้านล้านบาท โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวในปี 2566 ไว้ที่ประมาณ 1.25 – 2.38 ล้านล้านบาท

หมายเหตุ

- อ้างอิงจากสำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ผู้เยี่ยมชมประกอบไปด้วย (1) นักท่องเที่ยว (Tourist) คือ ผู้มาเยี่ยมชมที่เดินทางไปเยือนและพำนักอยู่ในสถานที่ดังกล่าว (ประเทศ/จังหวัด) เป็นเวลาอย่างน้อย 1 คืน (Overnight-stay visitor) และ (2) นักทัศนจร (Excursionist) คือ ผู้มาเยี่ยมชมที่เดินทางไปเยือนสถานที่ดังกล่าว (ประเทศ/จังหวัด) โดยไม่พักค้างคืน (Same-day visitor)

แผนภาพแสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมประเทศไทย¹



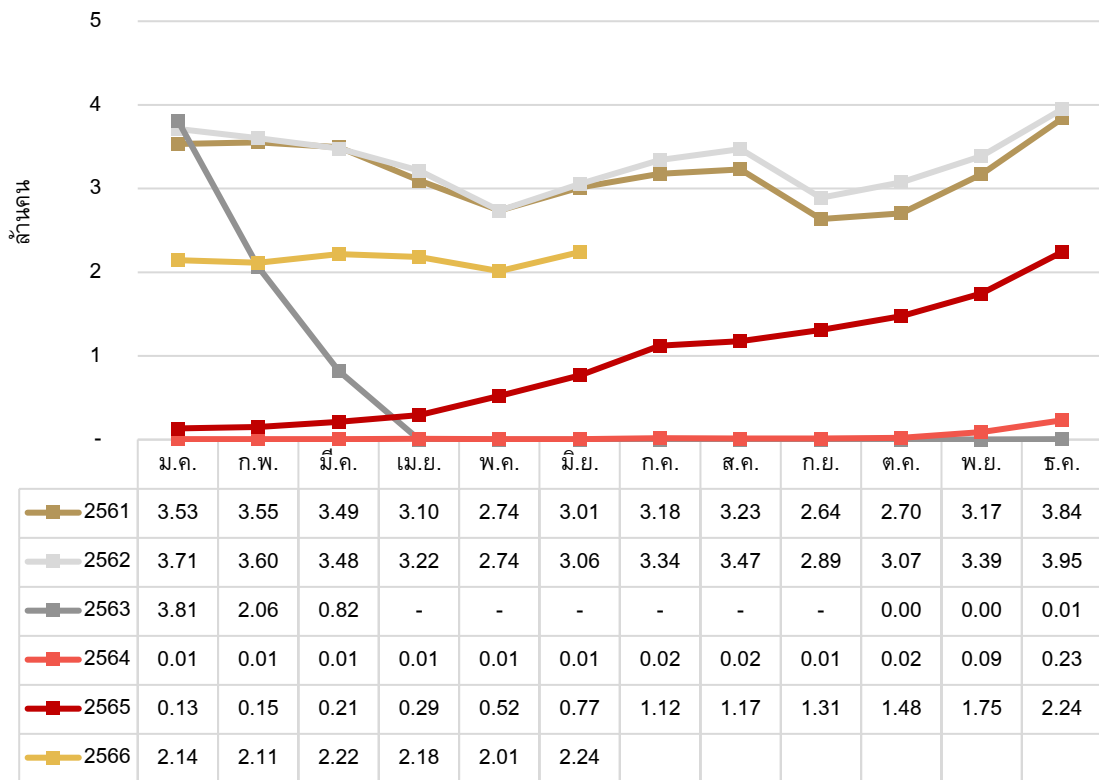
¹ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หลังจากประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน ปี 2565 นักท่องเที่ยว² เริ่มทยอยเข้ามาในประเทศไทย โดยมีจำนวน 2 ล้านคนต่อเดือน ในเดือนธันวาคม ปี 2565 ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 11.2 ล้านคน และสำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ที่ประมาณ 12.9 ล้านคน โดยทท. ตั้งเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 ไว้ที่ประมาณ 25 - 30 ล้านคน ซึ่งมีนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวของรัฐบาล อาทิ มาตรการในการยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) นักท่องเที่ยวจีนและคาซัคสถานเป็นการชั่วคราวในการเข้าประเทศไทย

หมายเหตุ

- อ้างอิงจากสำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ผู้เยี่ยมชม¹ประกอบไปด้วย (1) นักท่องเที่ยว (Tourist)² คือ ผู้มาเยี่ยมเยือนที่เดินทางไปเยือนและพำนักอยู่ในสถานที่ดังกล่าว (ประเทศ/จังหวัด) เป็นเวลาอย่างน้อย 1 คืน (Overnight-stay visitor) และ (2) นักทัศนจร (Excursionist) คือ ผู้มาเยี่ยมเยือนที่เดินทางไปเยือนสถานที่ดังกล่าว (ประเทศ/จังหวัด) โดยไม่พักค้างคืน (Same-day visitor)

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและมีความน่าสนใจ ประกอบด้วย (1) กลุ่มตะวันออกกลางที่มีสัดส่วนรายจ่ายต่อทริปสูงจากรายจ่ายเชิงการแพทย์ที่ไทยมีข้อได้เปรียบ (2) กลุ่มนักท่องเที่ยวจากอินเดียที่คาดว่าจะเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากกลุ่มชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้นบนฐานประชากรที่ใหญ่ ประกอบกับมีพฤติกรรมกรจบบ่ายที่เน้นภาคท่องเที่ยวและภาคโรงแรมในสัดส่วนที่สูง (3) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีระยะพักแรมนาน เช่น กลุ่มยุโรปและสหรัฐอเมริกา ที่ได้านิสงค์จากการทำงานรูปแบบ Work from Anywhere มากขึ้น ส่งผลให้นักท่องเที่ยวสามารถจัดสรรเวลาเพื่อการท่องเที่ยวได้ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมาในอดีต ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้การท่องเที่ยว

ของประเทศไทยในปี 2566 นี้มีความคึกคักเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปลายทางสำคัญ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต สงขลา และเชียงใหม่ ในขณะที่เมืองรองซึ่งมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวต่าง ๆ มีโอกาสเติบโตมากขึ้นด้วยการเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเมืองหลักในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อหนุนให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีการเติบโตในระยะยาวและก้าวข้ามระดับสูงสุดใน 1-2 ปีข้างหน้า

4.2 ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย

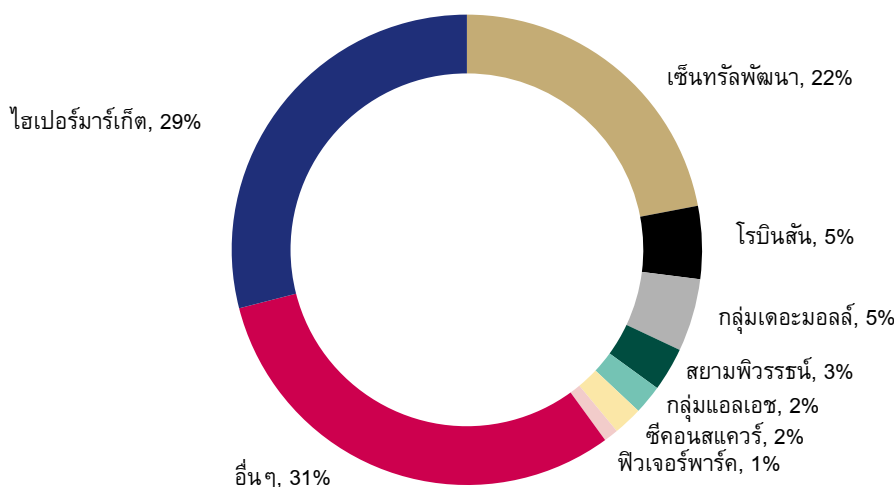
ในปี 2565 ธุรกิจค้าปลีกปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ (2) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ (3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บน ซึ่งยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก

สำหรับปี 2566 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะมียอดขายเติบโตต่อเนื่องจากปี 2565 จาก (1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.5 – 3.0 ต่อปี (2) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัว (3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ซึ่งจะช่วยเพิ่มการจ้างงานและปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบ (4) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านที่จะเพิ่มโอกาสการสร้างรายได้แก่ธุรกิจ และ (5) การกระตุ้นการใช้จ่ายจากการเลือกตั้ง

ทิศทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มขยายสาขาหน้าร้านควบคู่กับการพัฒนาช่องทางตลาดออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีอย่างแพร่หลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการที่เร่งขยายฐานลูกค้าให้กว้างและครอบคลุมมากขึ้นในรูปแบบ Omni-Channel เพื่อหนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

จากข้อมูลรวบรวมโดยเซ็นทรัลพัฒนา พบว่า ปี 2565 พื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยมีประมาณ 15.1 ล้านตารางเมตร โดยประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดตั้งกล่าวอยู่ภายใต้การบริหารของผู้ประกอบการรายใหญ่ อาทิ เซ็นทรัลพัฒนา โรบินสัน กลุ่มเดอะมอลล์ สยามพิวรรณ์ กลุ่มแอลเอช ซีคอนสแควร์ และฟิวเจอร์พาร์ค

แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย



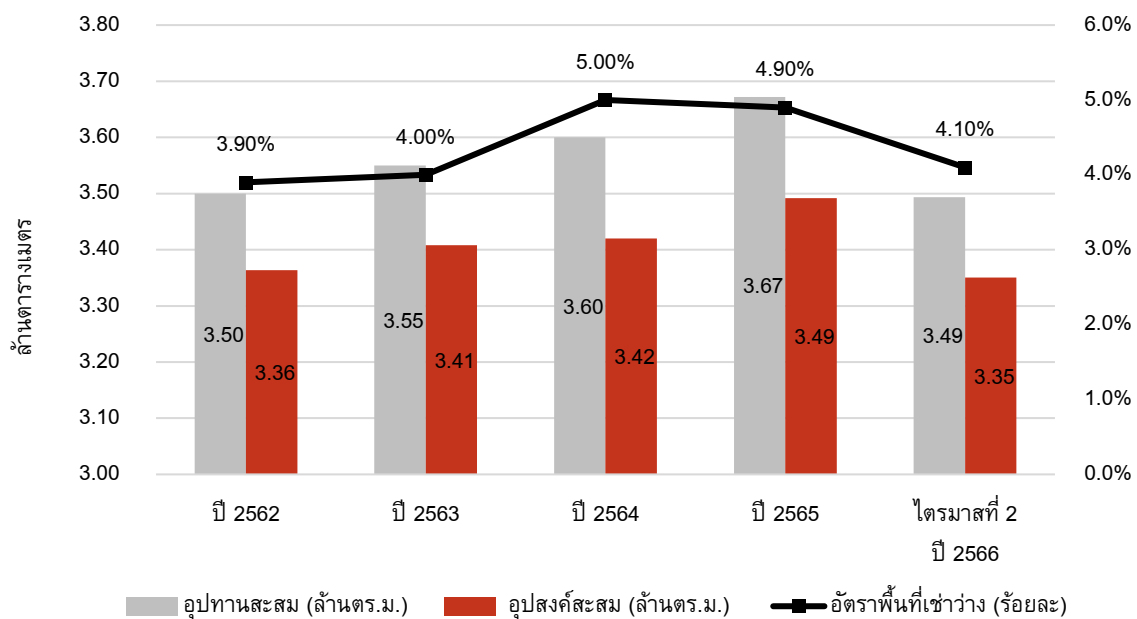
ที่มา : รายงานประจำปี 2565 ของเซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ

1. พื้นที่ค้าปลีกได้แก่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก ห้างสรรพสินค้า เอาร์ทูเอช และร้านค้าปลอดภาษี (ไม่รวมที่จอดรถ)
2. เซ็นทรัลพัฒนา ได้แก่พื้นที่รวมทั้งโครงการ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าขนาดเล็ก และเมกา บางนา
3. ไฮเปอร์มาร์เก็ตนับเฉพาะสแตนดาร์ดไลน์ ไม่รวมไฮเปอร์มาร์เก็ตในศูนย์การค้า

ข้อมูลจากบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL Thailand) ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ มีการฟื้นตัว โดยในปี 2565 มีอัตราพื้นที่เช่าว่างอยู่ที่ร้อยละ 4.9 ลดลงจากร้อยละ 5.0 ในปี 2564 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีอัตราพื้นที่เช่าว่างร้อยละ 4.1 ลดลงจากร้อยละ 5.1 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า จากความต้องการในการขยายสาขา โดยเฉพาะแบรนด์ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ส่งผลให้อัตราพื้นที่เช่าว่างลดลง

แผนภาพแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่เช่าว่างของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ



ที่มา : JLL Thailand

ในส่วนของอุปทานในอนาคต คาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2566 - 2570 อย่างมีนัยสำคัญ โดยหลักแล้วมาจาก (1) โครงการ เซ็นทรัล เวสต์วิลล์ (2) โครงการวัน แบงค็อก (3) โครงการศูนย์การค้าดิ เอ็มสเฟียร์ (4) โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (5) โครงการดუსิต เซ็นทรัล พาร์ค (6) โครงการเอเชียทีค เฟส 2 (7) โครงการ เซ็นทรัล พหลโยธิน และ (8) โครงการแบงค็อก มอลล์ นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่จะเปิดดำเนินการในต่างจังหวัด อาทิ โครงการเซ็นทรัล นครสวรรค์ และโครงการเซ็นทรัล นครปฐม

จากปริมาณอุปทานที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการในกลุ่มตลาดบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าของโครงการที่มีกำลังซื้อและได้รับผลกระทบจากวิกฤต COVID-19 ไม่มากนัก ตลาดส่วนใหญ่ยังคงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินทำเลที่มีศักยภาพ ในขณะที่ผู้ประกอบการทำเลใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ หรือพัฒนาโครงการในรูปแบบผสมมากขึ้น

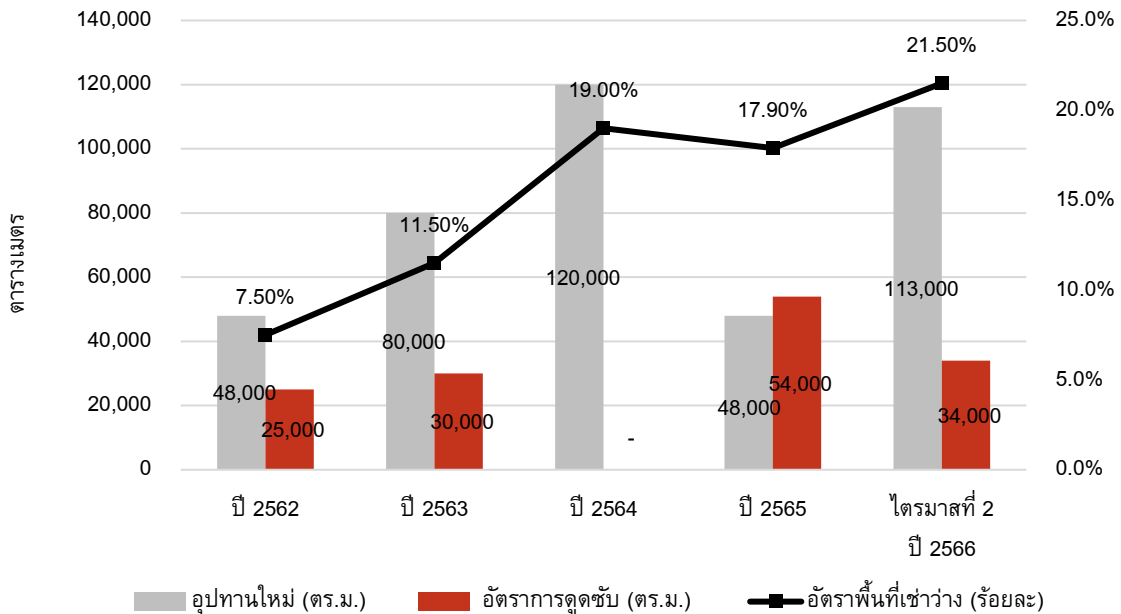
4.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยกระจุกตัวอยู่บริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน โดยมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า และทางด่วน เชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกเข้ากับ CBD ของกรุงเทพฯ ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) นอกจากนี้ การขยายตัวของเมืองและการพัฒนาของระบบขนส่งสาธารณะทำให้มีอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่รอบนอก CBD มากขึ้น เช่น รัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

หลังวิกฤติ COVID-19 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีการปรับตัวตามลักษณะพฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป โดยมีหลายบริษัทได้เปลี่ยนวิธีการทำงานเป็นลักษณะ Hybrid Working ซึ่งคือการทำงานแบบผสมระหว่างการทำงานโดยการเข้าอาคารสำนักงานและทำงานจากที่ไหนก็ได้ (Remote Working) ทำให้ผู้คนหันมาสนใจการใช้บริการ Co-working Space มากขึ้น ซึ่งอัตราค่าเช่าพื้นที่มีทั้งรายชั่วโมง รายวัน และรายเดือน ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าบางรายจึงมีการปรับพื้นที่ โดยผสมผสานระหว่างพื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิม และรูปแบบ Co-working Space นอกจากนี้ ปัจจุบันยังมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบ Flexible Office Space หรือพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีความยืดหยุ่น โดยจะคำนวณค่าเช่าต่อจำนวนโต๊ะทำงาน หรือจำนวนพนักงานต่อเวลาทำงานเป็นชั่วโมง วัน สัปดาห์ หรือเดือน แทนการคำนวณค่าเช่าของพื้นที่ต่อตารางเมตร ซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายในการเช่าสำนักงานของบริษัทลดลง และไม่มีสัญญาเช่าระยะยาวผูกมัด

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีอุปทานใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง อ้างอิงข้อมูลจาก JLL Thailand พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร โดยมีโครงการสำนักงานกลุ่มตลาดบน (Prime office) เปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 อาทิ โครงการ Park Silom และโครงการ One City Center ทั้งนี้ อัตราพื้นที่เช่าว่างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.5 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เนื่องจากโครงการสำนักงานใหม่ยังหาผู้เช่าได้ไม่เต็มพื้นที่ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราการดูดซับสุทธิ (Net absorption) ของสำนักงานกลุ่มตลาดบน ระหว่างปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 พบว่ามีอัตราการดูดซับสุทธิที่เป็นบวกจากการที่ผู้เช่าพื้นที่มีการโยกย้ายสำนักงานไปสู่อาคารสำนักงานกลุ่มตลาดบน และอาคารที่เพิ่งก่อสร้างใหม่ แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานกลุ่มตลาดบนยังคงมีข้อได้เปรียบและเป็นที่ต้องการในตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

**แผนภาพแสดงอุปทานใหม่ อัตราการดูดซับ และอัตราพื้นที่เช่าว่าง
ของสำนักงานกลุ่มตลาดบนในกรุงเทพฯ**



ที่มา : JLL Thailand

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มเข้ามาประมาณ 2 แสนตารางเมตร โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และเป็นอาคารสำนักงานในระดับบน ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงานของบริษัทขนาดใหญ่และอุปทานที่กำลังจะมาถึงในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า คาดว่าอัตราห้องเช่าว่างอาจยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ โดยอาคารสำนักงานภายนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ มีโอกาสที่จะเห็นการฟื้นตัวและได้รับความต้องการที่มากขึ้นจากผู้เช่าที่กำลังหาทางเลือกทำเลนอกใจกลางเมืองที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม ในระยะกลางถึงระยะยาวมีความเป็นไปได้ว่าตลาดจะกลับมาสอดคล้องหากอุปทานมีการปรับเปลี่ยน เช่น อาคารสำนักงานที่มีสภาพเก่าถูกเอาออกจากตลาดหรือได้รับการปรับปรุงรวมถึงการมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น

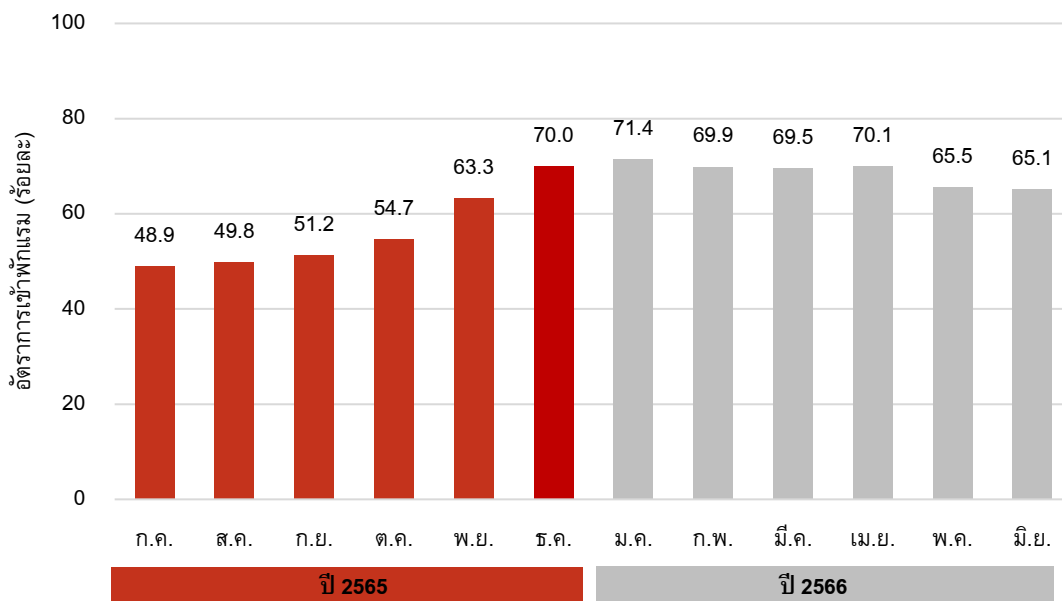
สำหรับอุปทานอาคารสำนักงานใหม่นั้น จะเน้นการสร้างด้วยมาตรฐานที่สูงขึ้น ทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสุขภาพและความเป็นอยู่ของผู้เช่า และด้านความสะดวกสบายในการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้และบริการต่าง ๆ เช่น ออกแบบอาคารให้สามารถช่วยเรื่องการประหยัดพลังงาน เพิ่มพื้นที่สีเขียว และการอำนวยความสะดวกในแง่ของ Digital Connectivity และ Smart Building

4.4 ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรม

4.4.1 สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามสถานการณ์การท่องเที่ยว ทางด้านอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) มีการฟื้นตัวจากเฉลี่ยร้อยละ 56.32 ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 เป็นเฉลี่ยร้อยละ 68.59 ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

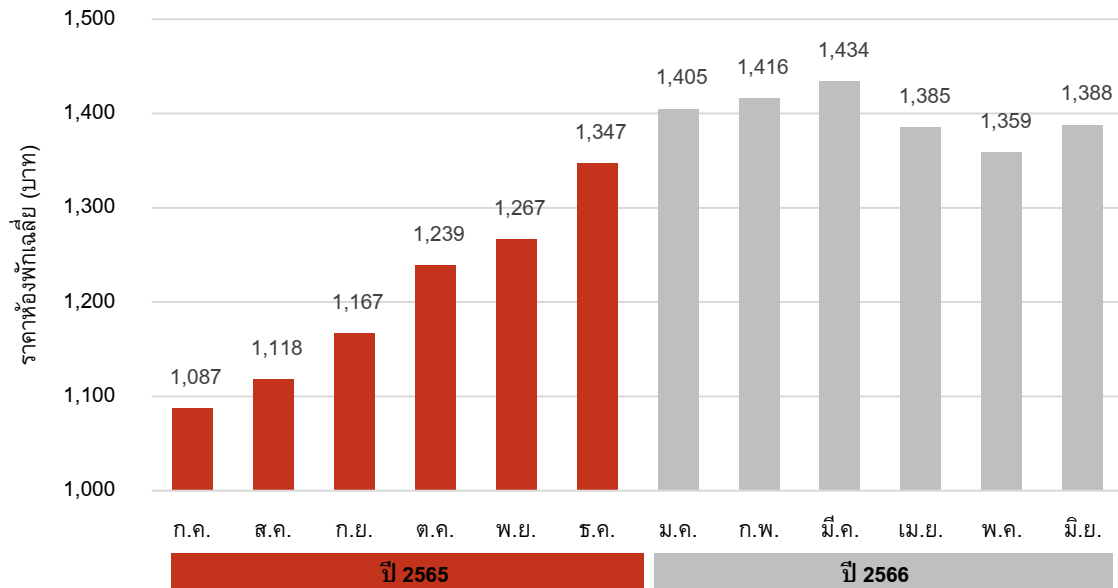
แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยทั้งประเทศไทย



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับราคาห้องพักมีการฟื้นตัวเช่นเดียวกัน จากเฉลี่ย 1,204 บาทต่อห้องต่อคืนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 เป็นเฉลี่ย 1,398 บาทต่อห้องต่อคืนในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 เป็นผลมาจากสถานการณ์เศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น และการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

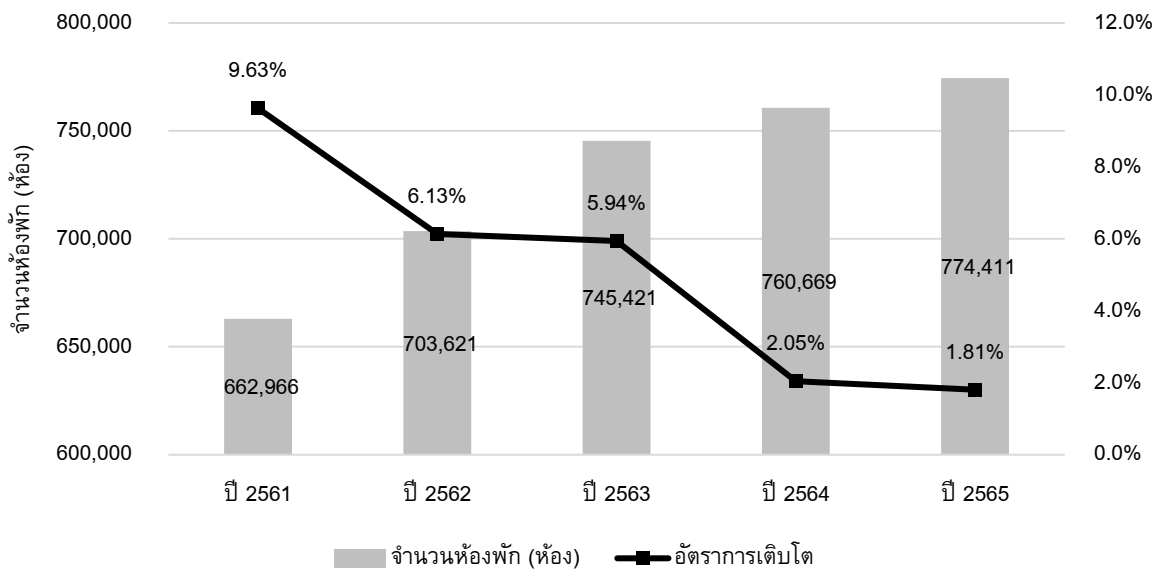
แผนภาพแสดงราคาห้องพักเฉลี่ยทั้งประเทศไทย



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับในส่วนของอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องแม้จะล่าช้ากว่าแผน ซึ่งโดยภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยยังคงแข่งขันรุนแรงจากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง โดยเมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตในช่วงปี 2561 – 2565 พบว่ามีอัตราการเติบโตของจำนวนห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี

แผนภาพแสดงจำนวนห้องพักในประเทศไทย



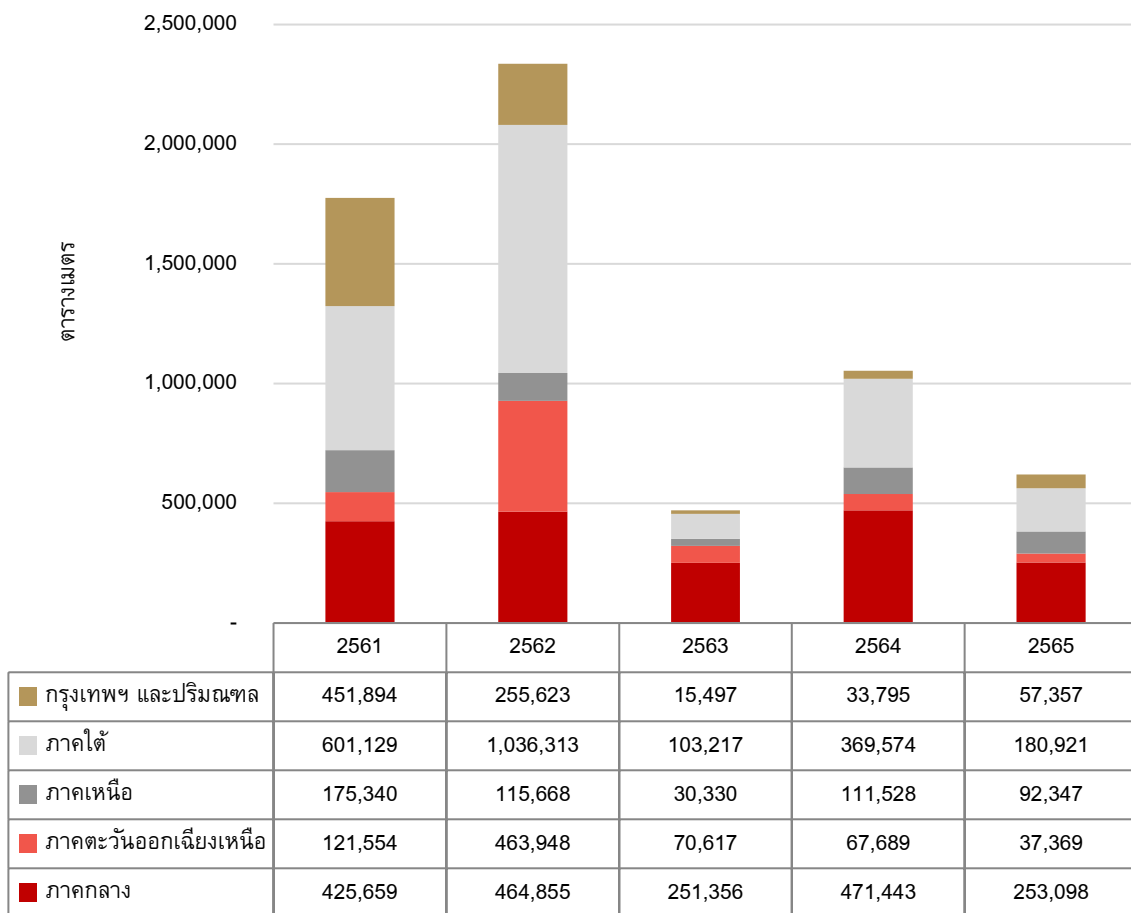
ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 และในปี 2567 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเติบโตในอัตราที่สูงขึ้น และคาดว่าจะ

พื้นที่ตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาด COVID-19 ที่ระดับ 38-40 ล้านคนต่อปีได้ในปี 2568 ขณะที่อัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะเริ่มชะลอลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวไทยเริ่มออกไปเที่ยวต่างประเทศมากขึ้น

สำหรับในส่วนของอุปทานมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมและรีสอร์ททั่วประเทศในอดีต ซึ่งมีแนวโน้มกลับมาเพิ่มขึ้นหลังสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงเห็นศักยภาพในธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอุปทานโรงแรมในพื้นที่กรุงเทพฯ จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 9,000 ห้องภายในปี 2568

แผนภาพแสดงพื้นที่อนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมและรีสอร์ทในประเทศไทย



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

4.4.2 สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา

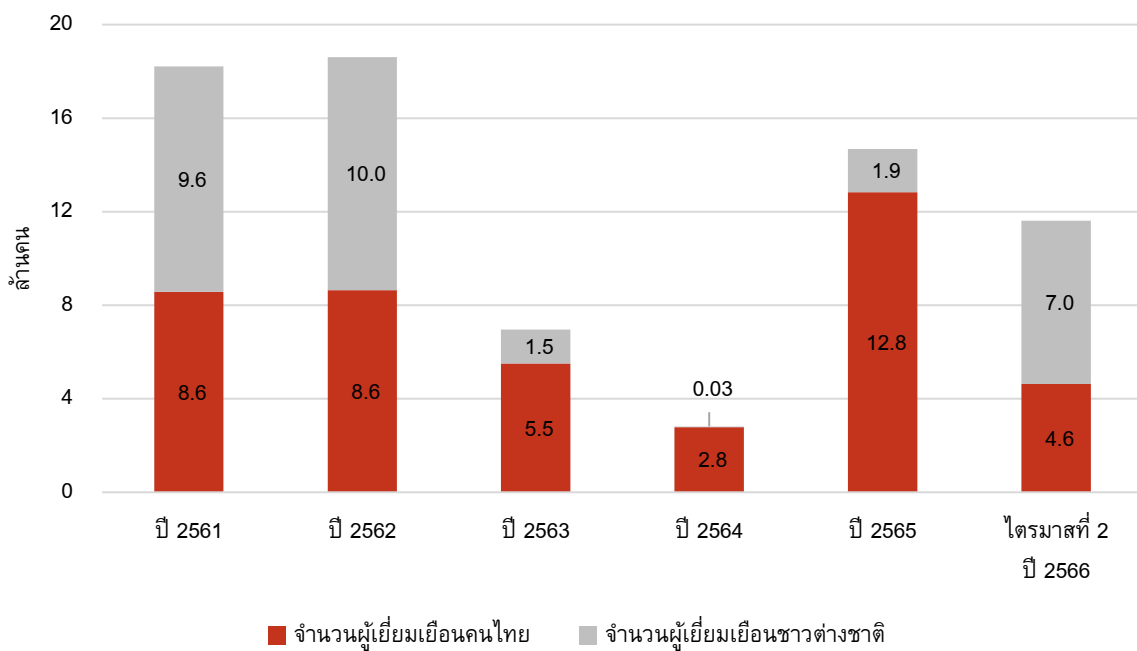
พัทยา หรือเมืองพัทยาดังอยู่ในเขตจังหวัดชลบุรี จัดเป็นเมืองท่องเที่ยวนานาชาติที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยเฉพาะหาดทรายที่ทอดยาวไปตามแนวชายฝั่งทะเลจัดได้ว่ามีความสวยงามอีกแห่งของประเทศไทย โดยพัทยายู่ห่างจากกรุงเทพฯ ไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 140 กิโลเมตร และตั้งอยู่บนฝั่งทะเลทางทิศตะวันออกเฉียงของอ่าวไทย มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ พัทยาเหนือ พัทยากลาง พัทยาใต้ และหาดจอมเทียนซึ่งตั้งอยู่ทางทิศใต้ และอยู่ห่างจากตัวเมืองพัทยาประมาณ 4 กิโลเมตร และสามารถเดินทางไปยังทางใต้ของระยอง ทั้งนี้ เนื่องจากพัทยามี

การพัฒนาอย่างต่อเนื่องประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลจึงได้จัดตั้งพัทยาให้เป็นเขตปกครองพิเศษเขตหนึ่งที่ตั้งตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยาในปี 2519 และประกาศใช้พระราชบัญญัติเมืองพัทยาในปี 2521 (เทียบเท่าเทศบาลนคร)

พัทยาคือสถานที่ท่องเที่ยวชายทะเลยอดนิยมอีกแห่งหนึ่งตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน โดยพัทยามีแหล่งช้อปปิ้งและเป็นศูนย์รวมแหล่งบันเทิงยามค่ำคืน มีโรงแรม รีสอร์ท พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อีกทั้งยังมีร้านอาหาร ภัตตาคาร และบาร์ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมกีฬาทั้งทางน้ำและทางบก รวมทั้งมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ เช่น ชายหาด สนามกอล์ฟ สนามเทนนิส โรงยิม ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ออกกำลังกายครบครันและมวยไทย พัทยาจึงมีกิจกรรมต่าง ๆ ให้นักท่องเที่ยวได้เลือกทำมากมายตลอดทั้งวัน ทำให้นักท่องเที่ยวจากหลากหลายประเทศให้ความสนใจมาท่องเที่ยวในเมืองพัทยากันเป็นอย่างมาก

อ้างอิงสถิติของจังหวัดชลบุรี การท่องเที่ยวกำลังฟื้นฟูจากสถานการณ์ COVID-19 สำหรับปี 2565 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมรวมอยู่ที่ 14.7 ล้านคน โดยผู้เยี่ยมชมหลักได้แก่ผู้เยี่ยมชมคนไทย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.4 ของผู้เยี่ยมชมทั้งหมด ซึ่งเป็นผลมาจากการสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศ และสำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมรวมอยู่ที่ 11.6 ล้านคน และมีแนวโน้มที่จะกลับไปสู่ระดับก่อนการระบาดของ COVID-19 ภายในสิ้นปีจากการเพิ่มขึ้นของผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ

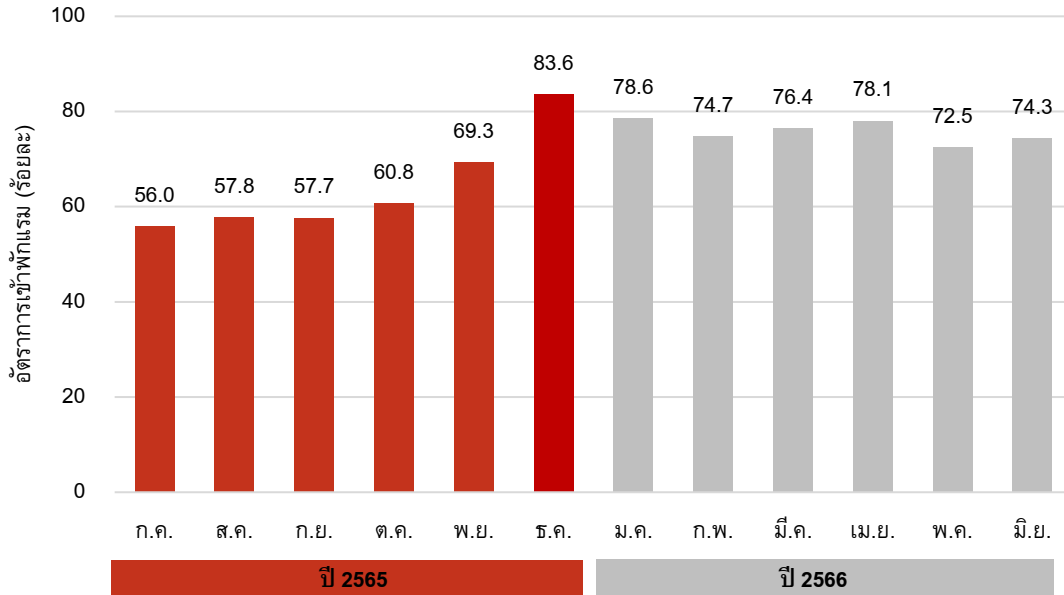
แผนภาพแสดงจำนวนผู้มาเยี่ยมชมจังหวัดชลบุรี



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับอัตราการเข้าพักเริ่มกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเฉลี่ยร้อยละ 64.2 ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 เป็นเฉลี่ยร้อยละ 75.8 ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยจังหวัดชลบุรี



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

อุปทานโรงแรมในเมืองพัทยามีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2561 – 2565 มีอัตราการเติบโตของจำนวนห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.4 ต่อปี และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อาทิ โครงการ Citadines North Pattaya โครงการ JW Marriott Pattaya และโครงการ Marriott Marquis Pattaya เป็นต้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และ Horwath HTL

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล / ราชหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อ กองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล / ราชหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล / ราชหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล / ราชหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการบ่งชี้ใด ๆ ไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล / ราชหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สิน อาจจะไม่พบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการและเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.1.1 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน และการชำระคืนตราสารหนี้

ในปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและจากการออกหุ้นกู้จำนวนประมาณ 5,075 ล้านบาท และ 17,430 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ร้อยละ 27.7 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงการต่ออายุ 30 ปี ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่นรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.3¹

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์จะใช้เงินจากการกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมประมาณไม่เกิน 18,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 49 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมทั้งสองโครงการ^{1,2} ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ทำให้กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง

ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าการกู้ยืมเงินและสัดส่วนการกู้ยืมเงินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ในอนาคต ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อาจเพิ่มขึ้น และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการกู้ยืม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการบริหารจัดการการชำระคืนเงินต้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงแผนที่จะทยอยชำระคืนเงินต้นให้ครบภายในอายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงคาดว่าได้ในระยะยาว สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อาจทยอยลดระดับลงจากการชำระคืนเงินต้นตามลำดับ

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรายปีบัญชี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS ที่ระดับ “AA-” แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินรวมดังกล่าวเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวมตามงบการเงิน หักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า
2. สัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยยังไม่รวมการกู้ยืมสำหรับการพัฒนา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สิน

5.1.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ฉบับต่ออายุ 20 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึง 31 พฤษภาคม 2590) อาจไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา และอาจบังคับระยะเวลาการเช่าได้เพียง 3 ปี เนื่องจากยังไม่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน

มาตรา 538 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่า สัญญาเช่าที่ดินที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน หากไม่ได้จดทะเบียน สัญญาเช่าที่ดินนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี หรือมีผลบังคับทางกฎหมายเพียง 3 ปีเท่านั้น แต่หากผู้เช่าที่ดินได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน ก่อนหรือขณะทำการก่อสร้าง ศาลฎีกาได้พิพากษาว่า สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เพราะผู้เช่ามีหน้าที่เกินกว่าหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติ ซึ่งสัญญาต่างตอบแทนพิเศษนี้ไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนแม้จะมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี ก็สามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้

ในส่วนของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับ เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้เช่า ซึ่งมีการต่ออายุออกไปอีก 20 ปี (โดยมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึง 31 พฤษภาคม 2590) (“สัญญาเช่าที่ดิน”) สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี และคู่สัญญายังไม่ได้จดทะเบียน โดยในสัญญาดังกล่าวมีข้อตกลงว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะถือว่าสัญญานี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้จ่ายค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมดในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ ซึ่งการตกลงกันในลักษณะนี้ อาจถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงดังกล่าวเมื่อมาตกลงกันในขณะที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินยังมีความไม่ชัดเจนว่าจะถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสัญญาต่างตอบแทนพิเศษนั้นมาจากคำพิพากษาของศาลฎีกา ไม่ได้มีบทบัญญัติหรือมาตราของกฎหมายใดกำหนดไว้โดยเฉพาะ

ดังนั้น หากสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวถูกโต้แย้งสิทธิและได้รับการพิจารณาจากศาลว่าเป็นเพียงสัญญาเช่าธรรมดา สัญญาเช่าที่ดินจะบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี และหลังจากครบกำหนด 3 ปีแล้ว ผู้ให้เช่าที่ดินอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 566 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการแจ้งเซ็นทรัลพัฒนาให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 ช่วงของกำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่า แต่ไม่จำเป็นต้องแจ้งล่วงหน้าเกินกว่า 2 เดือน ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ) ข้อ 11.1 ของสัญญาเช่าที่ดินกำหนดว่า ให้อาคารศูนย์การค้าและสำนักงานตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดิน และเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องส่งมอบอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานตามสภาพในขณะนั้นคืนให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน ส่งผลให้เซ็นทรัลพัฒนาไม่มีหน้าที่รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และผู้ให้เช่าที่ดิน จะต้องรับกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานตามที่กำหนดในสัญญา

แม้ว่าสัญญาเช่าที่ดินระบุให้อาคารศูนย์การค้าและสำนักงานตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดินเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง (ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างเซ็นทรัลพัฒนาและกองทรัสต์ (“สัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์”) จะไม่ระงับเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานดังกล่าวจาก เซ็นทรัลพัฒนาไปยังผู้ให้เช่าที่ดิน เนื่องจากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 วรรคแรก ที่กำหนดว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า อีกทั้ง ผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสำนักงาน จะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาที่มีต่อกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ด้วย นอกจากนี้ มาตรา 569 วรรคสอง ยังกำหนดอีกว่า ผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ดังนั้น ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าที่ดินจะกลายเป็นผู้ให้เช่าอาคารศูนย์การค้าและสำนักงานแก่กองทรัสต์แทนเซ็นทรัลพัฒนาตามข้อกำหนดข้างต้น ซึ่งสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้วางแนวทางเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ไว้ในลักษณะเดียวกัน อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาศาลฎีกายังได้วางแนวทางไว้เพิ่มเติมว่า สิทธิหรือหน้าที่ที่ไม่ใช่สาระสำคัญเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะไม่ถูกโอนไปยังผู้รับโอน (เช่น ข้อตกลงเกี่ยวกับเงินประกันการเช่า และคำมั่นว่าจะให้เช่า เป็นต้น) โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดินอาจปฏิเสธที่จะรับโอนสิทธิและหน้าที่บางประการภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีภาระการพิสูจน์ว่า สิทธิหรือหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าที่ดินปฏิเสธที่จะรับโอนไปนั้น เป็นสิทธิหรือหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินหรือไม่ และกองทรัสต์อาจจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องทางกฎหมายในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือไม่นั้น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ได้กำหนดเหตุแห่งการเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าที่ดินของเซ็นทรัลพัฒนา แต่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์กำหนดว่า หากกองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยเป็นความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องคืนค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าให้แก่กองทรัสต์ โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ และจะต้องจ่ายค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาให้แก่กองทรัสต์ด้วย อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการเซ็นทรัล บีเนกส์ และอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่า เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้เซ็นทรัลพัฒนากระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.1.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานแต่ละแห่ง รวมถึงโรงแรมของกองทรัสต์ จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโครงการ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของโครงการ ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ ใน

ระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของโครงการทั้งโครงการเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของกองทรัสต์

โดยปัจจุบัน เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้เสนอแผนในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพเนื่องจากการใช้งานที่ผ่านมามากกว่า 30 ปี และปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการใหม่เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกระดับภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าหรือบริการประเภทต่าง ๆ (Destinations) และการยกระดับและเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมสำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ได้ในระยะยาว

5.1.4 การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการเซ็นทรัล พัทยา โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการเซ็นทรัล มาร์ينا โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ที่ดินเยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจะไม่ทำผิดเงื่อนไขที่อาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกจ้าง คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในกรณีเกิดเหตุอันทำให้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการระหว่างผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินและกองทรัสต์ (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์”) จะไม่ระงับ

เพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันที เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ประกอบกับการที่กฎหมายกำหนดว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ทำให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ระงับเพราะเหตุที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะกลายเป็นผู้ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่กองทรัสต์แทนผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม

นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะบริษัทใหญ่ของผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ให้บริษัทย่อยดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องที่บริษัทดังกล่าวเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ) เพื่อป้องกันและเยียวยาหากมีเหตุที่ทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือหากจะมีการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกดังกล่าวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลกระทบต่อทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถ้าหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าคืนให้แก่กองทรัสต์โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถเรียกค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นดังนี้

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการโรงแรมอัลตัน พัทยา	ที่ดินบางส่วนเป็นของบุคคลภายนอก และบางส่วนเป็นของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹ สำหรับที่ดิน ส่วนของบุคคลภายนอก ซึ่งให้เช่าช่วงต่อแก่ซีพีเอ็น พัทยา ¹
โครงการเซ็นทรัล มารินา	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ¹
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND ¹	-
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	สเตอร์ลิง ¹	-

หมายเหตุ

1. เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนท์ สโตร์ จำกัด ²	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ

1. เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา
2. มีกรรมกรรร่วมกันกับเซ็นทรัลพัฒนา

5.1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และ สเตอริลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจ เกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานใน หลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคาร สำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วย ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีอัตราการเช่าลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บ จากผู้เช่าพื้นที่ลดลง และ/หรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มีมากนัก เนื่องจาก การตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของ ศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงาน และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัย สำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือก เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในการสร้าง ผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาสามารถบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการ ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและอยู่ภายใต้การ บริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการ กองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่ สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจาก (ก) เหตุสุดวิสัย หรือ (ข) การซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่ GLAND หรือสเตอริลิง เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับ GLAND และ กองทรัสต์กับสเตอริลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอริลิ่ง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่ารายอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อนตามที่กำหนดในสัญญา หรือ
- กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการยูนิลีเวอร์ เอ็นท์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้เช่าตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิกองทรัสต์เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ กองทรัสต์ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ็นท์ จนถึงวันที่ 18 เมษายน 2567 หาก GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของบริษัทสินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเตอร์ลิงตกลงว่า GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงจะดำเนินการให้ กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ศูนย์การค้าของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ชลบุรี มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล พัทยา ค่อนข้างมาก โดยเดินทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร ตามลำดับ และโครงการเซ็นทรัล ศรีราชา มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล พัทยา ประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโครงการแต่ละแห่งมีความแตกต่างของกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ที่เปิดอย่างเป็นทางการในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ระยะทางประมาณ 9-13 กิโลเมตรแล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ การที่เซ็นทรัลพัฒนามีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันในบางพื้นที่ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลมาจากพื้นที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกันเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาและทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

ตารางเปรียบเทียบโครงการเซ็นทรัล พัทยา โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี และโครงการเซ็นทรัล ศรีราชา

รายการ	โครงการเซ็นทรัล พัทยา	โครงการเซ็นทรัล มารินา	โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี	โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา
การลงทุนของ กองทรัสต์	โครงการที่กองทรัสต์ลงทุน	โครงการที่กองทรัสต์ลงทุน	-	-
ที่ตั้ง	333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบาง ละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัด ชลบุรี 20260	55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอ เมือง จังหวัดชลบุรี 20000	8 ถนนสุขุมวิท อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี 20110
ระยะห่างจาก โครงการที่ กองทรัสต์ลงทุน	-	-	ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มารินา และ โครงการเซ็นทรัล พัทยา ก่อนข้างมาก ระยะทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร ตามลำดับ	ห่างจากเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล พัทยา ก่อนข้างมาก ระยะทางประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตร ตามลำดับ
แนวคิดของ โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และครบครันติดชายหาด และโรงแรม - ศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว ซึ่งโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยุคใหม่ชายหาดพัทยาได้ 360 องศา - มีลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งนักท่องเที่ยว ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปประชุมสัมมนา และเดินทางไปพักผ่อนในวันหยุด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มองหาสินค้าเอาท์เล็ต - ตัวอาคารตกแต่งแบบชิคมอลล์ภายใต้แนวคิด “หมู่บ้านชาวประมง” (Fisherman Village) 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ช้อปบิงคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ และทันสมัย สมบูรณ์ในตัวเมืองชลบุรี - มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่น 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าสีเขียว Eco-Friendly Mall แห่งแรกในภาคตะวันออก ท่ามกลางบรรยากาศ Semi-outdoor และ Pet-friendly - การออกแบบที่ช่วยประหยัดพลังงาน อาทิ การใช้แสงธรรมชาติภายใน ศูนย์การค้าให้มากที่สุด การติดตั้งฝ้าลดความร้อน - ไลฟ์สไตล์ใหม่ให้คนศรีราชาภายใต้คอนเซ็ปต์ ‘The Innovation Oasis’ ต้นแบบชีวิตสุขล้ำอย่างลงตัว
กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ คนทำงานที่มีกำลังซื้อ รวมถึงครอบครัวใน เมืองพัทยา	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อปานกลาง วัยรุ่นและครอบครัวในเมืองพัทยา	ครอบครัว คนทำงานและวัยรุ่นในอำเภอมือ เมืองจังหวัดชลบุรี	นักลงทุนชาวไทยและต่างชาติ คนทำงาน วัยรุ่น และครอบครัวในเมืองศรีราชา

รายการ	โครงการเซ็นทรัล พัทยา	โครงการเซ็นทรัล มารินา	โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี	โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - แหล่งรวมร้านค้าแบรนด์เนมแฟชั่นชั้นนำของต่างประเทศมากที่สุดในภาคตะวันออก - ศูนย์รวมร้านอาหารชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติ และศูนย์อาหาร - ศูนย์รวมนันทนาการอย่าง โรงภาพยนตร์ สวนสนุกสำหรับเด็ก พร้อมด้วยลานกิจกรรมขนาดใหญ่ฝั่งริมถนนเลียบริมชายหาด ที่มีกิจกรรมหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นแหล่งรวมร้านอาหารไว้หลากหลายครบครัน ทันสมัย ตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มครอบครัว และนักท่องเที่ยว - โซน Market Market มีสินค้าหลากหลายและทันสมัย - Sport Outlet Destination ในพัทยา แบรินด์ชั้นนำ เช่น Nike Adidas Sketchers converse และ Havaianas เป็นต้น - Marina Thai Craft จำหน่ายผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ และงานแฮนด์เมด 	<ul style="list-style-type: none"> - มีร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีร้านอาหารและร้านเครื่องดื่มแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีธนาคารและค่ายโทรศัพท์มือถือครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี - มีฟิตเนสที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่แห่งอนาคต Eco-Friendly Mall - 'Playhouse' ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ของคนรักแฟชั่น - 'Design House' รวบรวมสินค้าตกแต่งบ้านอย่างมีสไตล์ - Food Destination ที่ดีที่สุดในศรีราชา - คอมมูนิตี้คนรักสัตว์ และ Pet Park - แลนด์มาร์กถ่ายรูปทั่วศูนย์ฯ - Co-working Space พร้อม Free Wi-fi ทั่วทั้งศูนย์ฯ
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	-	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	-
ซูเปอร์มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์	ไทย เฟเวอริท บาย เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ และบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต และบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต (Premium) รูปแบบ Glasshouse

ตารางเปรียบเทียบโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์

รายการ	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์
การลงทุนของ กองทรัสต์	โครงการที่กองทรัสต์ลงทุน	-
ที่ตั้ง	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	เลขที่ 999 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130
ระยะห่างจาก โครงการที่ กองทรัสต์ลงทุน	-	ห่างจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร
แนวคิดของ โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าระดับพรีเมียมครบวงจรในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และอาคารสำนักงาน และเป็นสัญลักษณ์ของไลฟ์สไตล์ระดับพรีเมียม และความภาคภูมิใจของ เขตธนบุรี - การออกแบบสถาปัตยกรรม ได้รับแรงบันดาลใจจากศิลปะอาร์ต นูโว (Art Nouveau) และ แนวคิดสถาปัตยกรรมแห่งอนาคตแบบฟิวเจอร์ริสติก (Futuristic) ใช้แฟร็กทัล ดีไซน์ (Fractal Pattern) นำรูปทรงทางธรรมชาติมาตีความใหม่ลดทอนให้เรียบง่าย ผนวกกับ เทคโนโลยีจากไฟแอลอีดีตัวอาคารเปรียบเสมือนดอกไม้ลิป ภายในมีการใช้หลังคาโดม และใช้สกายไลท์ (Skylight) เพื่อให้แสงธรรมชาติเข้ามาในศูนย์ได้อย่างเต็มที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าต้นแบบความยั่งยืนแห่งอนาคตแห่งแรก ที่รวม 3 แกนหลักตอบรับ Global Trends การใช้ชีวิตของผู้คน (Mindfulness, Health Consciousness, Sustainability)
กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	ครอบครัว คนทำงาน และวัยรุ่น	ครอบครัว คนทำงานที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง และวัยรุ่น
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าชั้นนำผู้ริเริ่ม ตอบโจทย์พรีเมียมไลฟ์สไตล์ในฝั่งธนบุรี การเดินทางไปมา สะดวก อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมดีจอตลอด มีการเชื่อมต่อ อาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้าได้มากกว่า 4,000 คัน มีจุด บริการรถโดยสารและรถรับส่งไปยังโรงพยาบาลศิริราช และเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อ ของผู้คนในฝั่งธนบุรี - ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร ร้านค้า ปลีก ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และมีบูทีค 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ รูปแบบผสมผสานพื้นที่ Indoor และ Semi-Outdoor ด้วยทำเล ที่ตั้งศักยภาพภาพบนถนนราชพฤกษ์ เชื่อมต่อ Outer Urban ราชพฤกษ์-สาทร ได้ โดยง่าย และยังเชื่อมต่อกับถนนสายหลักในกรุงเทพฯ เช่น เพชรเกษม บรมราชชนนี และพระราม 5 อีกทั้ง ถนนราชพฤกษ์ เป็นเส้นทางสายสำคัญที่คนเลือกใช้ในการเดิน ทางเข้า-ออก กรุงเทพฯ-นนทบุรี-ปทุมธานี อีกด้วย - ภายในโครงการประกอบด้วย ผู้เช่ารายใหญ่และร้านค้าปลีกชั้นนำ ครบครัน ทั้งโซน ร้านอาหารไลฟ์สไตล์และครอบครัวชั้นนำ ศูนย์อาหารฟู้ดวิลล์ โซนแฟชั่นไลฟ์สไตล์

รายการ	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์
	รวมถึงโรงภาพยนตร์ ช่วยตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม ครอบคลุมช่วงวัย	สปอร์ตแพชชั่น โซนเทคโนโลยี โซนสถาบันความงามและเวลเนส โซนสถาบันการศึกษา โซนสำหรับสัตว์เลี้ยง เฟ็ทแอนด์มี Flagship และ Pet friendly restaurant รวมถึง โซนศูนย์รวมนันทนาการอย่างสวนสนุกสำหรับเด็ก ฟิตเนส พร้อมด้วยพื้นที่สวนดาดฟ้าขนาดใหญ่สำหรับทำกิจกรรม Outdoor อีกด้วย
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์มาร์เก็ต	ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ พรีเมียมซูเปอร์มาร์เก็ตระดับเว็ลต์คลาส

ตารางเปรียบเทียบโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่

รายการ	โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่
การลงทุนของ กองทรัสต์	โครงการที่กองทรัสต์ลงทุน	-
ที่ตั้ง	เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	99, 99/1 และ 99/2 ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50000
ระยะห่างจากโครงการ ที่ กองทรัสต์ลงทุน	-	ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง
แนวคิดของโครงการ	ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว	ศูนย์การค้าที่ดีที่สุดสำหรับนักท่องเที่ยวและคนทันสมัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเป้าหมายหลัก: ครอบครัว กลุ่มเป้าหมายย่อย: คนทำงานและนักท่องเที่ยว	กลุ่มเป้าหมายหลัก: คนทำงาน กลุ่มเป้าหมายย่อย: ครอบครัวและนักท่องเที่ยว
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - ทำเลที่ตั้งเดินทางสะดวก และอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - เป็นศูนย์การค้าที่มีร้านค้าหลากหลายและครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่ - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต และโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ - มีโซนร้านค้าสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีสินค้าให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย ได้แก่ Northern Village ซึ่งจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือ และภาคหลวง แอร์พอร์ต ซึ่งจำหน่ายอาหารพื้นเมืองและของฝาก - มีอาคารอเนกประสงค์ขนาดใหญ่ที่สามารถใช้จัดงานประชุมหรือกิจกรรมต่าง ๆ - เป็นแหล่งรวมธนาคารที่มีความครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนชูปเปอร์ไฮเวย์และถนนที่เชื่อมโยงไปยังจังหวัดใกล้เคียง - เป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมแบรนด์สินค้าทั้งของไทยและต่างประเทศ รวมถึงร้านอาหารไว้มากมาย - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล กรุ๊ป ไอแมกซ์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ - มีลานกิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่กว่า 4,500 ตารางเมตร
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์ มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์

อาคารสำนักงานของกลุ่ม GLAND (ซึ่งรวมถึงสเตอร์ลิง) ที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กลุ่ม GLAND มีแผนที่จะพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งอาจเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน โดยปัจจุบัน กลุ่ม GLAND มีโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาแล้วเสร็จที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 1 โครงการ คือโครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2559 และมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าซึ่งจะประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม กลุ่ม GLAND ได้วางรูปแบบของโครงการอาคารสำนักงานแต่ละโครงการภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไว้แตกต่างกัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B สำหรับผู้เช่าเฉพาะราย ในขณะที่ โครงการจี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการที่สูงกว่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ซึ่งทำให้โครงการย่อยในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 แต่ละโครงการมีเป้าหมายของกลุ่มผู้เช่าและอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน

5.1.6 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล ลำปาง กำหนดให้ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยการรื้อถอนจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ ส่วนสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าของที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าที่ดินทราบก่อนสัญญาสิ้นสุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ต้องรับภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล ลำปาง หรืออาจจะต้องรับภาระหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอน

5.1.7 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัสต์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ

และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้า ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณางบประมาณประจำปีของโรงแรม เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือ เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

5.1.8 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ตั้งแต่การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) ไข้หวัดนก (H5N1) จนถึงโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนในแต่ละช่วงเวลาที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุน เศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ในปี 2566 จากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศได้ ส่งผลให้ประชาชนและห้างร้านต่าง ๆ สามารถกลับมาใช้ชีวิตและเปิดกิจการได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 และส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปได้ดังนี้

- ศูนย์การค้า: จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อยู่ที่ระดับร้อยละ 85 ของช่วงก่อน COVID-19 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 95.8 ประกอบกับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าได้ตามปกติ ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายเพิ่มขึ้น และการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19
- อาคารสำนักงาน: จากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid Working หรือ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้เช่าบางรายขอลดพื้นที่เช่าลง และบางรายขอไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 จำนวนพนักงานกลับเข้าทำงานในออฟฟิศมีการฟื้นตัวต่อเนื่อง และมีผู้เช่ารายใหม่สนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

โรงแรม: จากการเปิดประเทศและการยกเลิกการควบคุมการเดินทางของนักท่องเที่ยวจีนในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 มีการฟื้นตัวขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 87.8 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ในปี 2562 ที่ประมาณร้อยละ 88.8 ประกอบกับอัตราค่าห้องพักกลับมาสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจากผู้เช่าช่วง ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเต็มจำนวน เปรียบเทียบกับช่วง COVID-19 ที่กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 หรือบางไตรมาสกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรเพียงบางส่วน

5.1.9 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของ

ลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

กองทรัสต์ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ดำเนินการในช่วงที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

- ศูนย์การค้า: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาการให้บริการ ทั้งผ่านช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น One call One click (Chat & Shop, Central Eats, Central kitchen) และการสร้างประสบการณ์ดิจิทัลในการให้บริการและสิทธิพิเศษผ่าน Central Life บน LINE Platform และ Central Life X บน Android & IOS application รวมถึงการสนับสนุนและช่วยเหลือผู้เช่า ทั้งการเป็น End-to-End solutions สำหรับคู่ค้าอย่างครบวงจร ได้แก่ (1) การสนับสนุนการเติบโตและการขยายสาขาด้วยโมเดล Co-Investment, Funding และ Franchise (2) การสนับสนุนด้าน Business operation ต่าง ๆ เช่น การใช้ SERVE application และ (3) การใช้ Big Data จาก The 1 และ The 1 BIZ กระตุ้นยอดขายร้านค้าผ่านกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้เช่าผ่าน (1) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ (2) การจับคู่ทางธุรกิจ และ (3) การขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศด้วย Start-Up market และโครงการ Central Pattana Lead และ Retail Academy
- อาคารสำนักงาน: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาช่องทางออนไลน์ผ่านการสร้าง website เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า การนัดหมาย และการจองพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนา Application (B2C) เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารเกิดความสะดวกและทำให้การสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- โรงแรม: ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้กระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวในประเทศผ่าน (1) การทำโปรโมชันที่สอดคล้องกับมาตรการภาครัฐ เช่น “เราเที่ยวด้วยกัน” เป็นต้น (2) การใช้ Influencer จากสื่อสังคมออนไลน์ในการโฆษณาและ (3) การตลาดเจาะกลุ่มลูกค้าในประเทศ และการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กรเพิ่มขึ้น รวมถึง การหานักท่องเที่ยวต่างชาติอื่น ๆ ขดเซยนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ลดลง โดยมุ่งเน้นกลุ่มประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชียใต้

5.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์

จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ที่ให้ประสบความสำเร็จหรือกลยุทธ์ไม่มีประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วง (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พักยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอร์ลิง และ/หรือกลุ่มฮิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ และมีคุณสมบัติมาทดแทน อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมฮิลตัน พักยา นั้น กลุ่มฮิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พักยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

5.1.12 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พักยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มฮิลตัน) ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทน

ผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 2 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

5.1.13 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจโรงแรม

การค้าเงินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะลดความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างมากแห่งหนึ่งในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงจังหวัดชลบุรีที่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าว รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ มุมมองที่เป็นลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อการจลาจล การประท้วง รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจในระดับมหภาคและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจลดลงไปได้ระดับหนึ่ง ด้วยการปรับแผนการดำเนินงานของโรงแรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา มีการกระจายกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยไม่จำกัดลูกค้าเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง และปรับกลยุทธ์การขายห้องพักให้สอดคล้องกับแนวทางการตลาดและตรงความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม จึงสามารถนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวได้ ทำให้ในกรณีที่เกิดปัญหากับลูกค้าจากภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีลูกค้าจากกลุ่มอื่นมาทดแทนได้

5.1.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ และใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทรัพย์สินที่ลงทุน

เนื่องจากใบอนุญาตบางประเภทสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำเป็นต้องได้รับการต่ออายุตามกฎหมาย อาทิ ใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุม สำหรับการใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (เครื่อง Generator) ที่ต้องต่ออายุทุก ๆ 4 ปี แม้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์จะได้ดำเนินการยื่นขอต่ออายุแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการได้รับใบอนุญาตการต่ออายุล่าช้า และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือเร่งรัดการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ได้ แต่ถึงกระนั้นก็ตาม ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการต่ออายุใบอนุญาตมาโดยตลอด ทั้งนี้ ในระหว่างที่รอการพิจารณาของเจ้าหน้าที่นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ก็มีการตรวจสอบอุปกรณ์และเครื่องมืออย่างสม่ำเสมอ และเป็นไป

ตามมาตรฐานสากล รวมทั้งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอุปกรณ์และเครื่องมื้อมีความพร้อมในการใช้ตลอดเวลา

นอกจากนี้ ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

5.1.15 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของกองทรัสต์ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่งถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เซ็นทรัลพัฒนาจะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยารวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขหรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

5.1.16 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของทรัสต์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พ้นเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับ การเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับ การเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้จะถูกคำนวณ ทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

5.1.17 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัสต์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัสต์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้งกองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เช่าช่วงทรัสต์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงทรัสต์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัสต์สินจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัสต์สินรายใหม่มาแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

5.1.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ลงทุน จะส่งผลกระทบถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา หรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ลงทุนส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปที่จะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งการเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหาหารือร่วมกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา

5.1.19 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ดังนั้น การสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าหลักจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงประสบการณ์กว่า 40 ปีของเซ็นทรัลพัฒนาในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าน่าจะดำเนินการได้ อื่นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ยังมีได้รับแจ้งจากผู้เช่าหลักว่าจะไม่ทำการต่ออายุสัญญาเช่า

5.1.20 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่กับกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา และกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจจะดำเนินการขาย ให้เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจ โดยที่กองทรัสต์อาจไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยแห่งความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจห้างค้าปลีกขนาดใหญ่คือการมีทำเลที่ตั้งของห้างที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง โดยการที่ห้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่ศูนย์การค้าดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทาง

เข้าถึง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจของห้างดังกล่าวประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง อันทำให้ความเสี่ยงที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จะย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงไปมาก

โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ มีดังนี้

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่
1. โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
2. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
3. โครงการเซ็นทรัล พัทยา	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
4. โครงการเซ็นทรัล มารีนา	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
5. โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
6. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

5.1.21 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนเกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนของกองทรัสต์ได้เข้าลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

5.1.22 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำหรือจะเข้าทำสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ดังกล่าว รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าชดเชยประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการ หรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระ

ค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี ทางกองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.1.23 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่กองทรัสต์ทำกับเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้กองทรัสต์มีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้กองทรัสต์ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้งเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

5.1.24 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัลมารีนา

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ที่กองทรัสต์ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา ที่กองทรัสต์ลงทุนประมาณ 3,924 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือ โครงการเซ็นทรัล พัทยา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัล พัทยา) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา และโครงการเซ็นทรัลมารีนา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท เซ็นทรัลพัทธยา จำกัด (ปัจจุบันได้ควบรวมกับบริษัทอื่น เป็น บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด) ให้เช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา) ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัล มารีนา เป็นเพียงพื้นที่

บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุน อีกทั้งเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพัทยา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พัทยา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่งกองทรัสต์ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พัทยา ในการให้กองทรัสต์เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พัทยา หากซีพีเอ็น พัทยา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ไปจัดหาประโยชน์ได้ เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พัทยา หรือกองทรัสต์ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พัทยา และเซ็นทรัลพัฒนา (แล้วแต่กรณี) จะต้อง (1) คืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์คืนให้แก่กองทรัสต์ และ (2) ชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.25 ความเสี่ยงจากข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส กับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

5.1.26 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของกองทรัสต์ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์สำหรับวาระที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วนอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์หรือรายการที่อาจมี

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้านถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

(1) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคันหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้าออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้ การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานครอาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคันหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

(2) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (“รฟม.”) มีหนังสืออนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่านเข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ดี หาก รฟม. มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้า หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แกะไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาต รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว และ/หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ไม่สามารถใช้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้

สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนการจ่ายอ้อมในที่ดินส่วนถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ รวมถึงบริการของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ผู้เช่า และผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น กองทรัสต์ ผู้เช่า และผู้รับบริการอาจประสบความ

ยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทรัสต์และทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ได้กำหนดหน้าที่ของ GLAND และสเตอร์ลิง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสืออนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ ผู้เช่า และผู้รับบริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอยและใช้ประโยชน์จากทางเข้าออกและทางสัญจรภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สูดนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสเตอร์ลิง มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนน โครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ ตลอดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

5.2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มีลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบไปด้วยโครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคารสำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND (1) อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและแนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือ (2) อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรือ (3) อาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพลักษณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเช่าพื้นที่หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการได้ยากขึ้น

5.2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในช่วงเวลาใด ๆ ระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งค่าชดเชยใด ๆ ที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้ประมาณการไว้

5.2.4 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้ง

ของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการ และการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับ หรือโทษจำคุก หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

5.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกโครงการ โดยกำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ อีกทั้ง ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับ รวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าชั้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้โดยมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัด/จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการทำประกันภัยเครื่องจักร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทมีการกำหนดวงเงินเอาประกันให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) โดยไม่รวมค่าที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมี

ระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัย แล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทรัสต์มีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าทรงจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้พิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์อาจมีโอกาที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่นั้นมีความทันสมัย กองทรัสต์จึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และอาจมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทางกองทรัสต์ยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทรัสต์ลดลง ด้วยเหตุดังกล่าวกองทรัสต์จึงอาจได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่จะลดลง แต่กองทรัสต์ก็อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทำให้กองทรัสต์สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่สูงขึ้นได้

5.2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่าง

เพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

5.2.7 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษา

นอกจากนั้นแล้ว ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว ที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5.3.2 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่ระบุใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568” นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568” อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำให้มีการทำประมาณการดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณาการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ได้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.3.4 “ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568”

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.3.3 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น 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) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจสอบไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินและ (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

5.3.4 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

5.3.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

5.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.4.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้ล่าช้า

เนื่องจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ประกอบด้วย สิทธิการเช่าอาคารโดยไม่ได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนดให้ก่อนวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าว จะต้องมีการปิดประกาศเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีโอกาสคัดค้านเป็นระยะเวลา 30 วัน ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารได้ทันที อย่่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และเซ็นทรัลพัฒนาจะตกลงร่วมกันเพื่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไว้ล่วงหน้าและเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สมบูรณ์ตามกฎหมายภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

5.4.2 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย จะเป็นการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)) จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดซึ่งจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมลดลง เนื่องจากหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเต็มตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำตัวอย่างของผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) เฉพาะกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ดังนี้

	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) จากสัดส่วนการ ถือหน่วยทรัสต์เดิม (ร้อยละ)
--	---

กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งจำนวน	14.99
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	22.49
กรณีที่ 3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	29.99

ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจเพิ่มขึ้นได้จากการมีตัวอย่างข้างต้น (เนื่องจากกรณีตัวอย่างคำนวณเฉพาะสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ซึ่งจะมีผลให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) น้อยกว่าที่แสดงในตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนั้น สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะลดลงสูงสุดไม่เกินร้อยละ 29.99 จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม

5.4.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บ

เช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ และอาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 2.7 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

5.4.4 ความเสี่ยงจากการที่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์บางรายซึ่งมีสัญชาติต่างชาติหรือมีถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ (Preferential Public Offering) อาจไม่ได้รับการเสนอขาย และ/หรือจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีการจัดสรรโดยการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : "PPO") ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎหมายของประเทศ ดังต่อไปนี้ (1) ออสเตรเลีย (2) ออสเตรีย (3) เบลเยียม (4) บราซิล (5) แคนาดา (6) ฝรั่งเศส (7) เยอรมัน (8) อินเดีย (9) ญี่ปุ่น (10) มาเลเซีย (11) พม่า (12) รัสเซีย (13) สวีเดน (14) สวิสเซอร์แลนด์ (15) ไต้หวัน (16) เนเธอร์แลนด์ (17) จีน (18) ฟิลิปปินส์ (19) เกาหลีใต้ (20) สหราชอาณาจักร (21) ตรินิแดดและโตเบโก (22) สหรัฐอเมริกา (23) สิงคโปร์ (24) ฮองกง (25) โครเอเชีย (26) เบลารุส และ (27) โปแลนด์ โดยรายชื่อประเทศดังกล่าวอ้างอิงจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2566 (Record Date)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) เนื่องจากการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Right Offering) อาจถูกพิจารณาว่าก่อให้เกิดการกระทำที่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลในต่างประเทศหรือส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่หรือต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย และ/หรือกฎหมายของประเทศนั้น ๆ เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกาตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ด้วยเหตุนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่ตามปกติในประเทศที่ถูกจำกัดสิทธิอาจไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแบบ PPO ของกองทรัสต์ และอาจเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม อย่่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ใช่บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนทั่วไป ("Public Offering")

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5.4.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถ

รับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

5.4.6 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

5.4.7 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการทำธุรกรรมดังกล่าว และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

5.4.9 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ เป็นต้น

5.4.10 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

5.4.11 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาเสนอขาย ซึ่งราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ สภาวะแวดล้อมของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทางเลือกอื่น และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ

5.4.12 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งต้องมีการเจรจาตกลงราคาซื้อขายกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้นมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 2.2

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 30,061.15 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 2,568,034,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 11.7059 บาท

ราคาปิดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 11.30 บาทต่อหน่วย มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) เท่ากับประมาณ 29,018.78 ล้านบาท โดยทั้งปี 2566 มีมูลค่าการซื้อขายตลอดปี 2566 เท่ากับ 654.85 ล้านบาท หรือ 8,265.75 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 33,458.89 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 33,277.17 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 10 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน เช่น กรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน โดยมีรายละเอียดดังตารางในหัวข้อ 8.4.2

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

อ้างอิงข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 8 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ¹	มูลค่า ² (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ³
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA-
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA-
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA-
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA-
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA-
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA-
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	AA-
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	AA-

หมายเหตุ

- กองทรัสต์ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักประกันที่ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดอายุหุ้นกู้
- มูลค่าที่แสดงเป็นมูลค่าคงค้าง (Outstanding Value) ตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
- อันดับเครดิตของหุ้นกู้ข้างต้น อ้างอิงการปรับอันดับของ TRIS ณ วันที่ 12 กันยายน 2566

โดยเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA-” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	เซ็นทรัลพัฒนา	661,697,175	25.77
2	สำนักงานประกันสังคม	180,723,500	7.04
3	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,892,862	4.51
4	ธนาคาร ออมสิน	64,072,393	2.50
5	Deutsche Bank AG Singapore PWM	62,224,741	2.42
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ติ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	57,715,100	2.25
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	49,174,010	1.91
8	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,500,000	1.46
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พรีอเพอร์ติ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	29,148,625	1.14
10	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.02
	รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	1,284,316,472	50.02
	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยอื่น	1,283,717,528	49.98
	รวม	2,568,034,000	100.00

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

8.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการหักสำรองเพื่อการดังนี้

- 1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

8.4.1 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 8.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- 5) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุการณ์ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 9) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กั้มเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 140 ล้านบาท และสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 266 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

8.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

กองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื้อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุน	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ¹	จ่ายเงินในรูปของการลงทุน	9 มีนาคม 2561	22 มีนาคม 2561	0.2879
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	24 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.4055
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 พฤศจิกายน 2561	4 ธันวาคม 2561	0.4157
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	12 มีนาคม 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	28 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.4055
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	0.4055
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	22 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	0.4060
1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	6 มีนาคม 2563	20 มีนาคม 2563	0.4060
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 ^{2/3}	จ่ายเงินในรูปของการลงทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ³				

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ⁴	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ⁵	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ⁶	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ⁷	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ⁸	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.1609
1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 ⁹	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	20 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1814
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.0555
1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	19 สิงหาคม 2565	2 กันยายน 2565	0.2800
1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	18 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.3000
1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ¹⁰	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2 มีนาคม 2566	16 มีนาคม 2566	0.0607
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.2593
1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 ¹¹	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	25 พฤษภาคม 2566	8 มิถุนายน 2566	0.2470
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.0750
1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	25 สิงหาคม 2566	8 กันยายน 2566	0.2900

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 พฤศจิกายน 2566	7 ธันวาคม 2566	0.2570
1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	1 มีนาคม 2567	15 มีนาคม 2567	0.2570
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน				7.1359

หมายเหตุ

- อ้างอิงจากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ของกองทุนรวม CPNRF และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2879 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 636.97 ล้านบาท โดยการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนดังกล่าวเป็นผลจากการแปลงสภาพ จากกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ ซึ่งเงินลดทุนดังกล่าวประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (1) กำไรสะสมจากการดำเนินงานของกองทุนรวม CPNRF ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 เนื่องจากกองทุนรวม CPNRF ได้จ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายก่อนการแปลงสภาพจากการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2560 และได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ทำให้กำไรสะสมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวยังไม่ได้จ่ายออกไปให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งเมื่อมีการแปลงสภาพ กำไรสะสมนี้ได้ถูกบันทึกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในงบการเงินของกองทรัสต์ จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในงบการเงินในส่วนของทุน ซึ่งเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงตามหลักการทางบัญชีเท่านั้น ดังนั้น การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจึงต้องจ่ายในรูปแบบของการลดทุน และ (2) รายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ สำหรับผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนเท่ากับ 223.7 ล้านบาท แต่เนื่องจากการแปลงสภาพและการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CPNRF มายังกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องบันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุดก่อนการแปลงสภาพ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าต้นทุนเดิมของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ กองทุนรวม CPNRF ประกอบกับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ยังไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายหลังการปรับปรุงศูนย์การค้าครั้งใหญ่ เนื่องจากศูนย์การค้าได้กลับมาเปิดให้บริการพื้นที่ได้เพียงประมาณ 10 วัน ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม จึงทำให้กองทรัสต์รับรู้ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นจำนวนรวม 631.1 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองรายการเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด จึงทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินซึ่งสามารถนำมาจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
- เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุนของกองทรัสต์ จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และนำไปรวมในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสะสมเกิดจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 464.62 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลดทุนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ยังคงมีรายการขาดทุนสะสมซึ่งเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังมีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2612 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 577.90 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ กองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2006 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 515.15 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ กองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.1025 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 263.22 ล้านบาท

7. เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0840 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 215.71 ล้านบาท
8. เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.1609 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 413.20 ล้านบาท
9. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0555 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 142.53 ล้านบาท
10. เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.2593 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 665.89 ล้านบาท
11. เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0750 บาทต่อหน่วย จำนวนเงินลดทุนรวม 192.60 ล้านบาท

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์มีรายละเอียดในตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เว้นแต่จะเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายประเภทที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริงหรือตามอัตราที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็ให้เป็นไปตามอัตราดังกล่าว

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
5.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
7.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
8.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10.	<p>ค่านายหน้า (Commission) ในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.5 เดือน</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น</p>	เมื่อเกิดรายการ
11.	<p>ค่านายหน้า ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p>	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	<p>- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขายและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น</p>	
12.	<p>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ โดยไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิหมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยงประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า</p>	รายเดือน
12.1	<p>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์</p>	<p>อัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจกค่าเช่าค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับการ</p>	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		<p>จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)</p>	
13.	<p>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม</p>	รายเดือน
14.	<p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ</p>	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		ใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	
14.1	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึงรายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	รายเดือน
15.	ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา โดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา คืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
18.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และ ค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
19.	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
20.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ถ้ามี) รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทาง กฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานและประกาศที่ เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรง สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี
22.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออก ใบหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วย ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือ บอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่ กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
26.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้นสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ/ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย		
32.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น โดยชอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
33.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ และ/หรือเงินลดทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงิน ในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายประโยชน์ ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้น เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจด ทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนอง เดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากร สำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงิน ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาหรือประกาศ หนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้สอบบัญชี รวม ถึงทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	กองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและ เกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ (ถ้ามี)		
37.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึง ค่าธรรมเนียมในการชำระคืนเงินกู้	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการทำงานหรือบวญจ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่ ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่น ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ การจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่งหนังสือ เชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอกกล่าว หนังสือ ตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูล หรือเอกสารใดที่เกี่ยวข้องที่ต้องจัดทำขึ้นให้ เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทาง ต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงสื่อ อิเล็กทรอนิกส์และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
43.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดง รายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการ ดำเนินการดังกล่าว		
44.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงหนี้ หรือ การดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระ หนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
45.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหาร จัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
46.	ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำกฎหมายแก่ กองทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสาร และรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ ข่าวของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่าน ช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของ ตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอก กล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การจัดเตรียม แก๊ซ เพิ่มเติมเอกสารและ สัญญาต่าง ๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
47.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ เรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทั้งปวงรวมถึงการดำเนินการให้	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	เป็นไปตามคำสั่ง และ/หรือข้อกำหนดของ หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง		
48.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (เฉพาะค่าเบี้ย ปรับและเงินเพิ่มที่ไม่ได้เกิดจากความประมาท เลินเล่อของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์หรือทรัสต์) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวม ตลอดถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
49.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ

11. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีรายการระหว่างกองทรัสต์และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

11.1 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
<p>1. เซ็นทรัลพัฒนา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 25.8² ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์³ - เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม - เซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นผู้ตรงจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) แทนกองทรัสต์
<p>2. ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
<p>3. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์³

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
4. กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	- เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ

หมายเหตุ

- ข้อมูล ณ วันที่ 25 เมษายน 2566
- ข้อมูล ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2566
- อ้างอิงข้อมูลจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ในส่วนสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์และการทำการที่เกี่ยวข้องกัน

11.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
เซ็นทรัลพัฒนา และ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือเงินสดภายใน (Internal Cash) ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ที่จะต้องชำระให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากาศสดมภ์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภท ศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ และเป็นโครงการที่มีผลการดำเนินงานที่ดี สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด โดยการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยรักษาระดับรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้มีความต่อเนื่องและเติบโตในระยะยาว 2. การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะทำให้กองทรัสต์ยังคงรักษาการกระจายความเสี่ยง ทั้งในแง่จากแหล่งที่มาของรายได้ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน	มูลค่าการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25,014 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายประมาณร้อยละ 1.2 โดยในการกำหนดมูลค่าการลงทุนพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ 1. ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2. ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 3. อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 4. ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 5. อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและภายนอกประเทศ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
	<p>ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสดงบัญชี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อขายทรัพย์สินที่สำคัญโปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.9 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามปกติการค้าโดยทั่วไป</p>	<p>6. อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ</p> <p>7. วงการชำระค่าเช่า</p> <p>8. มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>สำหรับผลตอบแทนจากการลงทุน ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประมาณรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับประมาณ 0.5250 บาทต่อหน่วย และสำหรับช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับประมาณ 1.1400 บาทต่อหน่วย โดยคิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อคำนวณจากสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.55 และประมาณร้อยละ 10.36 สำหรับปี 2567 และปี 2568 (โปรดพิจารณารายละเอียด</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
			เพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.7 (6) “ <i>ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ดี</i> ”)
เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในประเทศไทย รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 เซ็นทรัลพัฒนาจึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี	การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีคุณสมบัติเป็นไปตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามคู่มือปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งปัจจัยในเรื่องของค่าธรรมเนียมเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาด้วย โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดให้สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลาด โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.6 ข.(3) “ <i>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</i> ” โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 “ <i>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</i> ”
	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีแผนที่จะปรับปรุง ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี	เนื่องจากโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีอายุการใช้งานมากกว่า 25 ปี การปรับปรุง	การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากจะเป็น

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
	<p>2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงการ โดยในเบื้องต้น เซ็นทรัลพัฒนาจะตรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อนในช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกองทรัสต์จะต้องชำระเงินคืนให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา โดยมูลค่ารวมของการปรับปรุงจะไม่เกิน 1,100 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน โดยค่านึงถึงต้นทุนทางการเงิน และจะชำระให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา เมื่อมีการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p>	<p>ซ่อมแซมพื้นที่ อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เสื่อมสภาพรวมทั้งการพัฒนาปรับปรุง จะช่วยเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระดับภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าและการเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า</p>	<p>การทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมต่อการจัดหาประโยชน์อย่างต่อเนื่อง โดยการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่ได้พิจารณาถึงพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ในส่วนที่ได้มีการเสื่อมสภาพลงและมีความจำเป็นต้องได้รับการเปลี่ยนซ่อมแซมหรือปรับปรุงรวมทั้งการพิจารณาปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการเพื่อสร้างความพึงพอใจต่อกลุ่มลูกค้า</p> <p>ทั้งนี้ เนื่องจากแผนในการปรับปรุงอยู่ในช่วงคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพัฒนาจึงจะตรองจ่ายค่าใช้จ่ายแทนกองทรัสต์ไปก่อนโดยคิดดอกเบี้ยในอัตราที่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงิน</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และบริการจากกองทรัสต์ โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลนั้น อัตราค่าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่เป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า

11.3 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกันในช่วงที่ผ่านมา

11.3.1 รายการระหว่างกัน ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	341,471	449,785
GLAND	1,318	1,437
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	303,871	351,209
รายได้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	4,648	5,322

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
GLAND	7	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	697	987
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	128,495	147,922
GLAND	54,705	64,372
สเตอร์ลิง	13,909	12,901
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,032	1,162
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	162,448	159,395
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	460,000	484,935
GLAND	22,257	24,170
สเตอร์ลิง	12,419	9,730
ค่าใช้จ่ายอื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	9,956	9,817
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	500	497

11.3.2 ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	260,168	16,391
GLAND	507	341
สเตอร์ลิง	478	91
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,738	23,895
เจ้าหนี้การค้า		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	120,614	112,525
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	27,926	27,272
GLAND	14,265	11,249
สเตอร์ลิง	3,400	4,355
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	210	4
เจ้าหนี้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,222	3,178
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	21,955	23,503
GLAND	-	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	72,051	70,998
หนี้สินตามสัญญาเช่า		

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	21,044,941	22,205,051
หนี้สินอื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	10,321	782
GLAND	46	21
สเตอร์ลิง	36	5
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,800	14,411

11.3.3 รายการระหว่างกัน ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	44,625	41,210
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,677	7,089
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	28,501	22,903
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	166	99

11.3.4 ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,368,592	407,894
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	68	70
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	4,026	3,910
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	55
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28,091	21,065
หนี้สินอื่น		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,085	367

11.4 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
 - ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 3 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

11.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

11. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีรายการระหว่างกองทรัสต์และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

11.1 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
<p>1. เซ็นทรัลพัฒนา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 25.8² ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์³ - เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม - เซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นผู้ตรองจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) แทนกองทรัสต์
<p>2. ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
<p>3. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99¹ ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์³

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
4. กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	- เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ

หมายเหตุ

1. ข้อมูล ณ วันที่ 25 เมษายน 2566
2. ข้อมูล ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2566
3. อ้างอิงข้อมูลจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ในส่วนสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

11.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
เซ็นทรัลพัฒนา และ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือการกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือเงินสดภายใน (Internal Cash) ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ที่จะต้องชำระให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากาศสดมภ์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภท ศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ และเป็นโครงการที่มีผลการดำเนินงานที่ดี สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด โดยการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยรักษาระดับรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้มีความต่อเนื่องและเติบโตในระยะยาว 2. การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะทำให้กองทรัสต์ยังคงรักษาการกระจายความเสี่ยง ทั้งในแง่จากแหล่งที่มาของรายได้ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน	มูลค่าการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25,014 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายประมาณร้อยละ 1.2 โดยในการกำหนดมูลค่าการลงทุนพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ 1. ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2. ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 3. อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 4. ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 5. อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและภายนอกประเทศ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
	<p>ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อขายทรัพย์สินที่สำคัญโปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.9 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามปกติการค้าโดยทั่วไป</p>	<p>6. อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ</p> <p>7. งวดการชำระค่าเช่า</p> <p>8. มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>สำหรับผลตอบแทนจากการลงทุน ประเมินการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม ประเมินการรับกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประมาณรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตาม สมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ ประมาณ 0.5250 บาทต่อหน่วย และสำหรับช่วง ประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับประมาณ 1.1400 บาทต่อหน่วย โดยคิดเป็นประมาณการอัตราจ่าย ประโยชน์ตอบแทนเมื่อคำนวณจากสมมติฐานราคา หน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 9.55 และประมาณร้อยละ 10.36 สำหรับปี 2567 และปี 2568 (โปรดพิจารณารายละเอียด</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
			เพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.7 (6) “ <i>ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ดี</i> ”)
เซ็นทรัลพัฒนา	<p>เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในประเทศไทย รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 เซ็นทรัลพัฒนาจึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี</p>	<p>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีคุณสมบัติเป็นไปตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามคู่มือปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งปัจจัยในเรื่องของค่าธรรมเนียมเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาด้วย โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดให้สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลาด โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.6 ข.(3) “<i>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</i>” โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 “<i>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</i>”</p>
	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีแผนที่จะปรับปรุง ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี	เนื่องจากโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีอายุการใช้งานนานกว่า 25 ปี การปรับปรุง	การปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากจะเป็น

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
	<p>2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงโครงการ โดยในเบื้องต้น เซ็นทรัลพัฒนาจะตรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อนในช่วงที่กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกองทรัสต์จะต้องชำระเงินคืนให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา โดยมูลค่ารวมของการปรับปรุงจะไม่เกิน 1,100 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน โดยค่านึงถึงต้นทุนทางการเงิน และจะชำระให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา เมื่อมีการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p>	<p>ซ่อมแซมพื้นที่ อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เสื่อมสภาพรวมทั้งการพัฒนาปรับปรุง จะช่วยเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระดับภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าและการเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า</p>	<p>การทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมต่อการจัดหาประโยชน์อย่างต่อเนื่อง โดยการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่ได้พิจารณาถึงพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ในส่วนที่ได้มีการเสื่อมสภาพลงและมีความจำเป็นต้องได้รับการเปลี่ยนซ่อมแซมหรือปรับปรุงรวมทั้งการพิจารณาปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการเพื่อสร้างความพึงพอใจต่อกลุ่มลูกค้า</p> <p>ทั้งนี้ เนื่องจากแผนในการปรับปรุงอยู่ในช่วงคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพัฒนาจึงจะตรองจ่ายค่าใช้จ่ายแทนกองทรัสต์ไปก่อนโดยคิดดอกเบี้ยในอัตราที่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงิน</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และบริการจากกองทรัสต์ โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลนั้น อัตราค่าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่เป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า

11.3 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกันในช่วงที่ผ่านมา

11.3.1 รายการระหว่างกัน ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	341,471	449,785
GLAND	1,318	1,437
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	303,871	351,209
รายได้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	4,648	5,322

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
GLAND	7	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	697	987
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	128,495	147,922
GLAND	54,705	64,372
สเตอร์ลิง	13,909	12,901
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,032	1,162
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	162,448	159,395
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	460,000	484,935
GLAND	22,257	24,170
สเตอร์ลิง	12,419	9,730
ค่าใช้จ่ายอื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	9,956	9,817
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	500	497

11.3.2 ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	260,168	16,391
GLAND	507	341
สเตอร์ลิง	478	91
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,738	23,895
เจ้าหนี้การค้า		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	120,614	112,525
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	27,926	27,272
GLAND	14,265	11,249
สเตอร์ลิง	3,400	4,355
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	210	4
เจ้าหนี้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,222	3,178
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	21,955	23,503
GLAND	-	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	72,051	70,998
หนี้สินตามสัญญาเช่า		

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	21,044,941	22,205,051
หนี้สินอื่น		
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย	10,321	782
GLAND	46	21
สเตอร์ลิง	36	5
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,800	14,411

11.3.3 รายการระหว่างกัน ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	44,625	41,210
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,677	7,089
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	28,501	22,903
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	166	99

11.3.4 ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,368,592	407,894
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	68	70
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	4,026	3,910
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	55
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28,091	21,065
หนี้สินอื่น		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,085	367

11.4 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
 - ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 3 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

11.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ส่วนที่ 2.3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

12.1 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

12.1.1. งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	75,370.6	76,303.5	77,018.9
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,073.1	873.9	2,757.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,159.2	2,041.8	962.5
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	893.1	671.5	373.9
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367.5	256.2	85.7
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9.8	18.0	26.4
สินทรัพย์อื่น	98.1	151.9	142.5
รวมสินทรัพย์	78,971.5	80,316.8	81,367.0
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	157.9	200.3	199.2
เจ้าหนี้อื่น	30.0	26.7	27.3
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.6	35.7	32.2
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,730.2	1,772.3	1,810.5
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	971.5	555.8	694.4
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	22.6	24.3	538.4
เงินกู้ยืม	7,237.2	5,676.5	4,664.8
หุ้นกู้	15,324.3	17,324.9	17,430.9
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,314.7	21,044.9	22,205.0
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	90.5	92.9	11.5
หนี้สินอื่น	273.2	285.3	293.9
รวมหนี้สิน	45,152.7	47,039.6	47,908.1
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.8	33,277.2	33,458.9
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,475.4	30,919.6	30,061.1
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	2,201.4
กำไร (ขาดทุน) สะสม	142.0	156.1	1,196.4
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.8	33,277.2	33,458.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.1691	12.9582	13.0289
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (ล้านหน่วย)	2,568.0	2,568.0	2,568.0

12.1.2. งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,501.6	4,863.6	5,728.0
รายได้ดอกเบี้ย	3.0	6.1	24.1
รายได้อื่น ¹	22.6	17.1	24.7
รวมรายได้	3,527.2	4,886.7	5,776.8
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ	249.2	327.6	367.0
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.5	162.4	159.4
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	43.9	28.5	22.9
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.0	3.7	4.2
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	412.8	494.7	518.8
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	1.3
ค่าใช้จ่ายอื่น ²	83.6	113.8	160.9
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.1	2,361.4	2,499.7
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	-	(140.9)
รวมค่าใช้จ่าย	3,150.3	3,493.4	3,593.3
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376.8	1,393.3	2,183.5
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(4.4)	(3.1)	(0.7)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493.5	721.0	527.0
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	-	525.3
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	489.1	717.9	1,051.6
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	865.9	2,111.2	3,235.1

หมายเหตุ

- ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นๆ อาทิ ค่ารถถนนพื้นที่คืนหลังจากหมดสัญญา, รายได้สนับสนุนการจัดกิจกรรมต่างๆ, ค่าเคลมประกันภัย และ ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด
- ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายอื่น ของสาขา เช่น ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมในศูนย์, supply, ประมาณการหนี้สงสัยจะสูญ, อากรแสตมป์, และ ค่าใช้จ่ายอื่น ของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์, ค่าธรรมเนียมจัดอันดับเครดิต, ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการออกหุ้นกู้หรือกู้ยืมเงิน, ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

12.1.3. งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.9	2,111.2	3,235.1
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,527.7)	(217.5)	(277.0)
ขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1.8	0.7	0.9
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,497.9)	(1,647.0)	(3,874.0)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,500.0	1,848.0	2,000.0
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(247.5)	223.9	308.0
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(48.5)	111.3	170.5
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	17.9	(8.2)	(8.4)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(16.8)	(53.8)	9.3
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(9.0)	42.4	(1.1)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.1	(3.3)	0.6
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.9)	35.1	(3.5)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	66.2	42.1	38.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	356.8	(432.5)	139.0
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11.7)	1.6	514.1
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	26.1	12.1	8.7
ดอกเบี้ยรับ	(3.0)	(6.1)	(24.1)
รับดอกเบี้ย	1.8	3.9	13.6
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.1	2,361.4	2,358.8
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	4.4	3.1	0.7
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(493.5)	(721.0)	(1,052.3)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,818.2)	3,707.4	3,557.1
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการกู้ยืม	7,653.0	499.0	-
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(0.3)	(1.1)	(1.1)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,940.6)	(2,080.4)	(1,022.0)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	6,150.0	2,000.0	1,900.0
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(5.6)	(2.1)	(2.0)
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(5,350.0)	-	(1,795.0)
จ่ายดอกเบี้ย	(593.9)	(581.3)	(656.8)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,572.0)	(555.7)	(858.5)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(2,097.1)	(2,194.9)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.2)	(6.2)	(6.3)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	6,577.8	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	(96.9)	-	-

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,815.3	(2,824.8)	(4,636.6)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2.9)	882.7	(1,079.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี / งวด	1,162.1	1,159.2	2,041.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี / งวด	1,159.2	2,041.8	962.5

12.1.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลางวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย: ร้อยละ)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ ¹	78.8	80.8	81.8
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ ²	10.7	28.5	37.8
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ³	28.6	28.6	27.2
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ⁴	37.8	38.8	37.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ปรับปรุงแล้ว (Interest-Bearing Debt to Adjusted EBITDA) ⁵	8.8	6.1	4.9

หมายเหตุ

- อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ = (รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ - ค่าใช้จ่ายจากอสังหาริมทรัพย์) / รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ
- อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ = กำไรจากการลงทุนสุทธิ / รวมรายได้
- อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม = (เงินกู้ยืม + หนี้) / รวมสินทรัพย์
ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า = (เงินกู้ยืม + หนี้) / รวมสินทรัพย์ ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า
- อิงจากหัวข้อ 12.1.5 สำหรับนิยามและการคำนวณ

12.1.5. ข้อมูลทางการเงินที่ไม่ใช่หลักการบัญชีที่ยอมรับกันทั่วไป (Non-GAAP)

กองทรัสต์มีการคำนวณรายการที่เป็น Non-GAAP ดังต่อไปนี้

- (1) EBITDA หมายถึง การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี/งวด รวมหรือหักต้นทุนทางการเงิน (รวมถึงรายการปรับปรุงต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่า) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- (2) Adjusted EBITDA หมายถึง EBITDA ที่ปรับปรุงด้วยรายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน รายการ (กำไร) ขาดทุน จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า
- (3) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA (Interest-bearing Debt to Adjusted EBITDA) หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) หารด้วย Adjusted EBITDA โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม คำนวณจาก ผลรวมของเงินกู้ยืม และหนี้

ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้ EBITDA, Adjusted EBITDA และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA ในการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ EBITDA Adjusted EBITDA และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA ไม่ใช่ตัววัดผลประกอบการทางการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) หรือมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (IFRS) โดยกองทรัสต์เห็นว่าผู้ลงทุนส่วนใหญ่ใช้ข้อมูลการเงินในลักษณะนี้ในการประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในภาคธุรกิจที่กองทรัสต์

ประกอบการอยู่ การวัดข้อมูลทางการเงินแบบ Non-GAAP จะสะท้อนถึงวิธีการที่กองทรัสต์ต่างๆ ในกลุ่มวัดผลธุรกิจ ภายในองค์กร และกำหนดเป้าหมายในการดำเนินงานและแรงจูงใจ ผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาคำนียามของ EBITDA Adjusted EBITDA และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA เพียงอย่างเดียว หรือตีความว่าเป็นกำไรสำหรับปี/งวด หรือเป็นตัวบ่งชี้ผลประกอบการ หรือเป็นตัวบ่งชี้ทางการเงินที่เป็นมาตรฐานภายใต้ TFRS หรือ IFRS ทั้งนี้ คำนียามของ Adjusted EBITDA และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA ของกองทรัสต์ อาจไม่สามารถนำไปเปรียบเทียบกับรายการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันของกองทรัสต์อื่น รวมถึงในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอด (reconciliation) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานกับ EBITDA และ Adjusted EBITDA สำหรับรอบระยะเวลาที่ระบุ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564	2565	2566
	(หน่วย ล้านบาท)		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี/งวด	865.9	2,111.2	3,235.1
ปรับปรุงด้วย:			
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.1	2,361.4	2,499.7
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	-	(140.9)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	-	-
EBITDA	3,059.0	4,472.6	5,593.9
ปรับปรุงด้วย:			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	4.4	3.1	0.7
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิ	(493.5)	(721.0)	(527.0)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	-	(525.3)
Adjusted EBITDA	2,569.9	3,754.7	4,542.3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอด (reconciliation) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA สำหรับรอบระยะเวลาที่ระบุ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564	2565	2566
	(หน่วย ล้านบาท)		
เงินกู้ยืม	7,237.2	5,676.5	4,664.8
หุ้นกู้	15,324.3	17,324.9	17,430.9

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)	22,561.5	23,001.4	22,095.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ Adjusted EBITDA ¹	8.8	6.1	4.9

12.1.6. สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	วรรณพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบ บัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบการเงินที่ ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	วรรณพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบ บัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบการเงินที่ ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วรรณพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบ บัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์**13.1 รายได้**รายได้สำหรับปี 2564

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,527.2 ล้านบาท ลดลง 542.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,501.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 จากปี 2563 โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้า จำนวน 2,556.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.7 จากปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่ยังไม่สิ้นสุด โดยกองทรัสต์ยังคงให้การช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่ารวมทั้งหมด 1,464.3 ล้านบาท
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงาน จำนวน 769.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 จากปี 2563 เนื่องจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์เต็มปี 2564 ขณะที่สำหรับปี 2563 กองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่การเข้าลงทุนช่วงต้นเดือนมีนาคม 2563
 - รายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 58.7 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ของปี 2564 และยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 ออกไป เนื่องจาก COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
 - รายการปรับปรุงทางบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ประกอบด้วยการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวนรวม 117.0 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
2. รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 3.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.7 จากปี 2563 ตามสัดส่วนเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลง
3. รายได้อื่นจำนวน 22.6 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563

รายได้สำหรับปี 2565

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 4,886.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 4,863.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.9 จากปี 2564 โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 3,898.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่ามาอยู่ที่ร้อยละ 14 ของรายได้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับร้อยละ 37 ในปีก่อนหน้า และรายได้จากการจัดพื้นที่กิจกรรมส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายที่เพิ่มขึ้น
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานจำนวน 851.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 จากปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ

ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และการเพิ่มขึ้นของอัตรการเช่าพื้นที่ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ

- รายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 259.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 342.6 เนื่องจากในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ของปีก่อนหน้า กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้กับผู้เช่าเนื่องจาก COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
 - รายการปรับปรุงทางบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ประกอบด้วยการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวนรวม 146.2 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งจะนำมาปรับลดรายได้ค่าเช่าและบริการ
2. รายได้ดอกเบี้ย 6.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.3 จากปี 2564 ตามสัดส่วนเงินฝากประจำที่เพิ่มขึ้น
 3. รายได้อื่นจำนวน 17.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 จากปี 2564 ตามการลดลงของค่าปรับกรณียกเลิกสัญญาที่กำหนดและเงินชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัย

รายได้สำหรับปี 2566

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 5,776.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 890.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.2 จากปี 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 5,728.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,521.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนลดค่าเช่ากลับเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดตั้งแต่ต้นปี รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายที่เพิ่มขึ้น
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานจำนวน 889.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตรการเช่าโครงการเดอะไนน์ทาวเวอร์ส และส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี กลับสู่ระดับปกติ
 - รายได้ค่าเช่าจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 378.4 ล้านบาท (ประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 252.3 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันจำนวน 126.1 ล้านบาท) เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 45.7 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ไตรมาส 1 ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน
2. รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 24.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.2 จากปีก่อน ตามเงินฝากและอัตรดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
3. รายได้อื่นจำนวน 24.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.8 จากปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด

13.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2564

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,150.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 618.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.4 จากปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,593.8 ล้านบาทที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16)
2. ต้นทุนเช่าและค่าบริการจำนวน 249.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.3 จากปี 2563 โดยเป็นผลมาจากค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายพนักงานจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564
3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 412.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปี 2563 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ส่วนลดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 34.0 ล้านบาท ตามที่เซ็นทรัลพัฒนาได้ให้การสนับสนุนการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง
4. ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 162.5 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จำนวน 43.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 และร้อยละ 7.4 ตามลำดับจากปี 2563 เนื่องจากกองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
5. ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 599.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากปี 2563 เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม 2563

ค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2565

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 3,493.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 343.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.9 จากปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,736.5 ล้านบาทที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16)
2. ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 327.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.5 จากปี 2564 โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการไม่มีส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนปีที่ผ่านมา และจากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (FT)
3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 494.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 จากปี 2564 เป็นผลมาจากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
4. ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 162.4 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2564 และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จำนวน 28.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.1 จากการปรับการคำนวณอัตราค่าธรรมเนียมเป็นขั้นบันได
5. ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 624.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น
6. ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 113.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์

ค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,593.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.9 จากปี 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,832.6 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16)
2. การปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่าให้เหมาะสม ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง 140.9 ล้านบาท
3. ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากปีก่อน จากค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (FT)
4. ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 160.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.4 จากปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
5. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 518.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากปี 2565 โดยเป็นผลจากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
6. ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 159.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2565 และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 22.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.6 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมมูลค่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงต่ออายุ) ลดลง
7. ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 667.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น

13.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับปี 2564

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 376.8 ล้านบาท ลดลง 1,160.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,593.8 ล้านบาท และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 117.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 1,853.6 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับปี 2565

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,393.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 269.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,736.5 ล้านบาท และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 146.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ประมาณ 3,276.0 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับปี 2566

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 2,183.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 790.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.7 จากปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง รายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้ผันแปรจากโรงแรม

13.4 ความสามารถในการทำกำไร

ความสามารถในการทำกำไรสำหรับปี 2564

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่ที่ร้อยละ 78.8 ลดลงร้อยละ 5.9 จากปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์จากการให้ส่วนลดค่าเช่าเพิ่มเติม และการยกเว้นค่าเช่าโรงแรมในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ทั้งนี้ สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 10.7 ลดลงร้อยละ 27.1 จากปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์และการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์สำหรับปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 55.9)

ความสามารถในการทำกำไรสำหรับปี 2565

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีอัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่ที่ร้อยละ 80.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปี 2564 นอกจากนี้ สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 28.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 จากปี 2564 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากการกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์สำหรับปี 2565 จะอยู่ที่ร้อยละ 64.1)

ความสามารถในการทำกำไรสำหรับปี 2566

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่ที่ร้อยละ 81.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากปีก่อน และสำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 37.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากปี 2565 โดยเป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง

13.5 การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 78,971.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,394.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 75,370.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 7,100.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.4 จากสิ้นปี 2563 จากการเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 45,152.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 1,619.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.7 จาก ณ สิ้นปี 2563 เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี จำนวน 19,314.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งเป็นรายการไม่ใช่เงินสด ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 33,818.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 13.1691 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.6753 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 80,316.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,345.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.7 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.2 รายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 76.1 จากสิ้นปี 2564 ซึ่งเป็นผลมาจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ครบกำหนดมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และการเรียกเก็บหนี้ที่ค้างชำระได้

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 47,039.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 1,886.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.2 จาก ณ สิ้นปี 2564 เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี จำนวน 21,044.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งเป็นรายการไม่ใช่เงินสด และหุ้นกู้จำนวน 17,324.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้วงเงิน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระเงินกู้ยืมในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 5,676.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.6 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 33,277.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.9582 บาท ลดลงจาก 13.1691 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 81,367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,050.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและเงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 47,908.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 868.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากสิ้นปี 2565 เนื่องจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 22,205.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี และการปรับปรุง

มูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญา ได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 538.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,118.4 จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด กรณีขอลดค่าเช่า และหุ้นกู้จำนวน 17,430.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 8 ชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ²
CPNREIT288A	7,386	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA-
CPNREIT243A	1,999	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA-
CPNREIT263A	1,499	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA-
CPNREIT268A	1,649	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA-
CPNREIT318A	999	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA-
CPNREIT272A	1,999	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA-
CPNREIT272B	1,399	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	AA-
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	AA-

หมายเหตุ:

1. กองทรัสต์ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพยขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดอายุหุ้นกู้
2. เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ที่ระดับ "AA-" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 33,458.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 13.0289 บาท ลดลงจาก 12.9582 บาท ณ สิ้นปี 2565 โดยอัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 27.2 ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขทางการเงิน (Financial covenant) ของหุ้นกู้

13.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2567 กองทรัสต์มีแผนที่จะทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือ ทำการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท และ/หรือนำเงินสดภายใน (Internal Cash) ของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และเพื่อการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ มีทำเลที่ตั้งที่ดี และสามารถสร้างรายได้ในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด และคาดว่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ที่ต่อเนื่องและเติบโตเพิ่มขึ้นในอนาคต

อย่างไรก็ดี ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ได้แก่ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจน

กรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือ ปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือ จำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT: CPNREIT) เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้แก่ทรัสต์เพื่อจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์กองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 250,070 ตารางเมตร อาคารสำนักงาน 3 แห่ง คือ อาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 111,537 ตารางเมตร และโรงแรม 1 แห่ง คือโรงแรมอิลตัน พัทยา ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

9.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาต่อยุภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

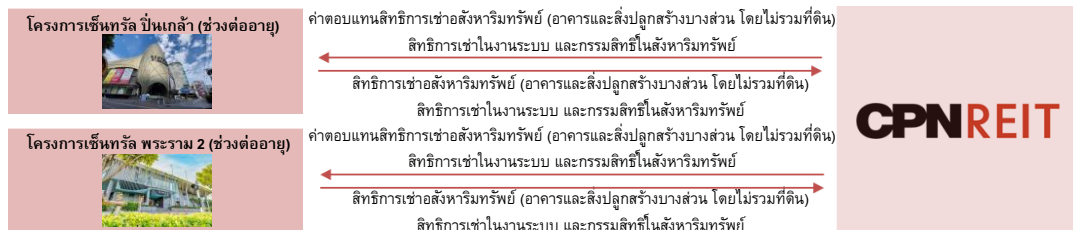
นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้

1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ ดังนี้
 - 1.1. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - 1.2. หลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560
2. เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการ

ชำระค่าเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคตภายหลังการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระค่าเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
 - 3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - 3.2. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

โครงสร้างของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งเซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2 “ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”

9.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

<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 การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ถือสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

<p>ชื่อ อายุ ประเภท</p>	<p>ชื่อกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ภาษาไทย) CPN รีเทล โกรท</p> <p>ชื่อกองทรัสต์ : CPN Retail Growth Leasehold REIT (ภาษาอังกฤษ)</p> <p>ชื่อย่อ : CPNREIT</p> <p>อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ</p> <p>ประเภท : ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</p>
<p>วันที่ก่อตั้ง กองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์</p>	<p>การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย 4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 ข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออกรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้

	<p>ทรัสต์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินคืนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด 9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
<p>การลงทุนของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัสต์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัสต์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัสต์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์</p>

	<p>และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยตรงและโดยทางอ้อม โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. 1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า 1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม 1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง 1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

	<p>ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้วด้วย</p>
--	--

	<p>1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม</p> <p>2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1.1 ต้องเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้</p> <p>(ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2.2</p> <p>(ข) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 2.1 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2.3</p> <p>2.1.2 มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 2.1.1 (ก) และผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 2.1.1 (ข) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 2.4 หรือข้อ 2.5 แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2.1.3 มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2.2 บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.2.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</p>
--	---

	<p>2.2.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.2.2 ไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>2.2.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2.2.1 หรือ 2.2.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.2.1 หรือ 2.2.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>2.3 ในกรณีที่เป็นกรขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>2.3.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2.2 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัท</p>
--	--

	<p>อื่นตามข้อ 2.2 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>2.3.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.2.2 หรือ 2.2.3 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>2.3.3 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2.1.1 (ข) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2.3.1 หรือ 2.3.2 แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม</p>
--	---

	<p>2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2.2 ต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>2.4.1 มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.4.2 มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม 2.4.1 ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <p>(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณา ของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</p> <p>(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>2.4.3 มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>2.4.4 มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2.4.5 กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือ</p>
--	--

	<p>หน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามข้อ 2.4.4 และ 2.4.5 มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2.2.3 ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2.2 (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>2.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 2.1.1 (ข) ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้</p> <p>2.5.1 กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 2.4.4 และ 2.4.5 และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย</p> <p>2.5.2 กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย</p> <p>2.6 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>4. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้พิจารณากรณีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 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. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกเนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้</p>
--	--

	<p>(ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร</p> <p>(ข) อาจไม่สามารถรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ 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. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 นั้น</p> <p>4.2 ภายในระยะเวลา 10 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</p> <p>4.3 อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ</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 เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น การเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยา ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับ ตามสิทธิในสัญญาเช่า 2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ 2.1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม 2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม 2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น 2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว 2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
---	--

	<p>การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</p> <p>2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p>
<p>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>1. กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยการขาย และ/หรือโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้</p>
<p>วิธีในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น</p> <p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม</p>

<p>นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้ 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม 1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม 2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน <ol style="list-style-type: none"> 2.1 พันธบัตรรัฐบาล 2.2 ตั๋วเงินคลัง 2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข 2.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง 2.6 ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข 2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาด
---	--

	<p>ซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</p> <p>2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ 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 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ 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/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ</p>
--	---

	<p>3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น</p>
<p>การจัดการหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ 5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์

	<p>ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว จะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำไม่ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายของวงสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก 1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ 1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 1.8 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ 1.9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)

	<p>1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>1.12 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>1.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้</p> <p>2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ</p> <p>2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงิน</p>
--	---

	<p>หลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามวิธีการในข้อ 2.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้</p> <p>3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้</p> <p>3.3.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)</p> <p>3.3.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น</p> <p>3.3.3 ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</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 ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุข้อกำหนดเพิ่มเติมในรายการการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่แสดงว่าการกู้ยืมเงินจะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>2.2 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2.3 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>

	<p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</p> <p>การอนุมัติตามข้อ 2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 3 จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่เกินอัตราหรือมูลค่าที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่ตามเดิมหรือไม่แย่ไปกว่าเดิม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำฉบับที่กองทรัสต์ได้เข้าทำและลงนามกับบริษัท เช่นทรัสต์พัฒนาจำกัด (มหาชน) ครั้งที่ได้มีการลงทุนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็น การ ชัด แ ย่ ง ทาง ผล ประโยชน์ ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้น จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 3 โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>

	<p>2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 4</p> <p>3. การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน</p> <p>3.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p> <p>5. ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน</p>

<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 ของประกาศที่ ทจ. 20/2561 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ 6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
---	---

	<ol style="list-style-type: none"> 7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ 11. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 12. ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กั๊ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัวต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างตัวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

	<ol style="list-style-type: none"> 3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือข้อ 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว 4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 หรือข้อ 2 จะมีข้อจำกัดสิทธิในการรับผลตอบแทน โดยจะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน <ol style="list-style-type: none"> 5.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1 หรือข้อ 2 เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว 5.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น 2. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว 3. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง 4. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ไปเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้

	<p>ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 6. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 7. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 8. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์ 9. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. 10. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ 11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ 12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย 13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่า
--	---

	<p>ทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้</p> <p>13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์</p> <p>13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ ให้ความหมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย</p> <p>14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน</p> <p>15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>15.2 การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์</p> <p>15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน</p> <p>15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้</p> <p>15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์</p> <p>16. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่</p>
--	--

	<p>โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้</p> <p>16.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์</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 และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ</p> <p>18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์</p> <p>สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระ</p>
--	---

	<p>เงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่งหรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้</p> <p>19. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 18 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบ</p> <p>21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>21.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</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 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่</p> <p>22.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</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 หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร</p> <p>24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</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 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย</p> <p>26.2.1 ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกไปหน่วยทรัสต์และออกไปหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)</p> <p>26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)</p> <p>26.2.6 การจำหน่าย/ เพิกถอนจำนวน/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>27.1 มีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้</p> <p>27.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้</p> <p>27.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน</p> <p>28. ภายใต้บังคับของข้อ 27 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้า ที่ ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด</p>

	<p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและส่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</p> <p>5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <p>6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>6.2 มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>6.3 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p>
--	--

	<p>6.4 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์</p> <p>6.5 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>6.6 ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>6.8 ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้</p> <p>6.8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม</p> <p>6.8.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีใช้บุคคลตามข้อ 6.8.1 ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และให้ดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท</p> <p>6.8.3 จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 6.8.1 และ 6.8.2 โดยอนุโลม</p>
--	--

	<p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p> <p>7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น</p> <p>10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้</p>
--	--

	<p>10.1 รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูล ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) งบการเงิน (ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) (ค) รายงานประจำปี (ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี <p>10.2 รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย (ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ (ค) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <p>10.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต (ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี <p>11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น 2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> 1. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 8 (8.2) ด้านล่างนี้ให้รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการ

	<p>ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>1.2 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างน้อยในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p> <p>2.2 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้</p> <p>3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย</p> <p>3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้</p> <p>(1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจากข้อ (1)</p> <p>3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม</p> <p>4. การมอบฉันทะ</p>
--	---

	<p>4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มอบฉันทะ</p> <p>4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม</p> <p>5. องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม</p> <p>5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2 (2.2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2 (2.2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม</p> <p>(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อ (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้</p> <p>(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (1) หรือพิจารณาเรื่อง que ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่</p>
--	--

	<p>เสร็จตามข้อ (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>6. ประธานที่ประชุม</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน</p> <p>7. วิธีการนับคะแนนเสียง</p> <p>ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>8. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่</p>
--	--

	<p>20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(9) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว</p> <p>8.3 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ</p> <p>8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด</p> <p>9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย</p>
--	---

	<p>9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติมเป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น</p> <p>10. ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลงหรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในข้อ 1</p>
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>1. เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์</p> <p>1.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</p> <p>1.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>1.3 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>

	<p>1.4 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>1.5 เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>2. การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์</p> <p>เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำนาย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีเป็นผู้รวบรวม จำนาย หรือจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์จนเสร็จสิ้น โดยให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำนาย และจัดสรรทรัพย์สิน</p> <p>2.2 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ</p> <p>2.3 ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกออกจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์</p> <p>2.4 หนี้อื่น</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้</p> <p>เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
--	--

<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์</p>	<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึง ทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในเบื้องต้น ภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จะแต่งตั้งศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การออกไปทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้ โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกไปทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกไปทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง 2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร .14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 3. การโอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนด การโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณี</p>
-------------------------------------	---

	ที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
การคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดทำรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส และจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง และนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น โดยการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561

9.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์และช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	10 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางอวยพร พุฒระกุล 2. นายพงศกร เทียงธรรม 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ 5. นางสาวพิริณี พริ้งสุลกะ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

9.4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 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

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 30 กันยายน 2566 ดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียดตี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดโอเวนิว จำกัด	(4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรชชิตเด็นซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เรชชิตเด็นซ์ จำกัด)	(10)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชิตเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	85.0	85.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ชนะคุณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด)	(2)	ไทย	99.9	99.9
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4

ชื่อกิจการ	ลักษณะ ธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเตด	(6)	ฮ่องกง	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส.ซิตี จำกัด	(1)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	99.9	99.9
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	99.9	99.9
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566)	(11)	ไทย	-	99.9
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	99.9	99.9
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท พฤษชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	-
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัทร่วม				

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	(1) (3) (4) (7)	ไทย	30.0	30.0
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	(6)	ไทย	25.0	25.0
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	(6)	ไทย	30.3	30.3
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ (บริษัทเล็กประกอบกิจการและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	(6)	ไทย	15.0	15.0
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	49.0	49.0
บริษัท เจดับเบิลยูดี สโตร์ อีท จำกัด	(13)	ไทย	30.0	30.0
การร่วมค้า				
บริษัท ฟิโนมินอน ศรีเอชเอ็น จำกัด	(5)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท ซินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท คอมมอน กราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด	(2)	ไทย	51.0	51.0
Porto Worldwide Limited	(13)	ฮ่องกง	33.0	33.0
บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	49.0	49.0
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	49.0	49.0
บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	49.0	49.0

ที่มา : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ลักษณะธุรกิจ

- (1) ก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า
- (2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
- (3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
- (4) ให้บริการศูนย์อาหาร
- (5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
- (6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ธุรกิจโรงแรม
- (8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (9) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
- (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(13) คลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า

ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ¹	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	352,422,499	7.85
3	STATE STREET EUROPE LIMITED ²	118,305,475	2.64
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED ²	99,750,696	2.22
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH ²	87,420,382	1.95
6	นายนิติ โอสสถานุเคราะห์	83,234,500	1.85
7	สำนักงานประกันสังคม	60,757,688	1.35
8	BBHISL NOMINEES LIMITED ²	58,266,200	1.30
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON ²	54,487,250	1.21
10	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC ²	53,968,648	1.20

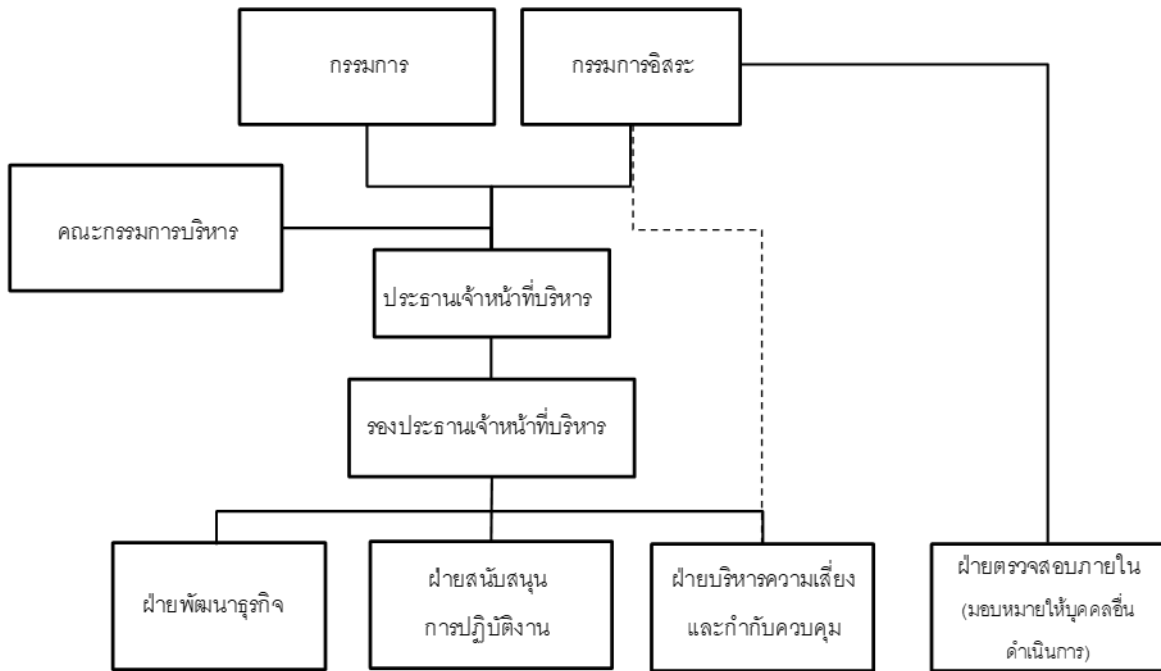
ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ

- ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง (Ultimate Shareholder) ของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด คือ บุคคลในตระกูลจิราวิวัฒน์
- นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.4.3 โครงสร้างการจัดการ**9.4.3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์**

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานตามโครงสร้าง ดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.4.3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<p>1</p>	<p>นางอวยพร ฟูตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ 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>2</p>	<p>นายพงศกร เทียงธรรม กรรมการอิสระ 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 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเซิลพาร์ทเนอร์ 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
<p>3</p>	<p>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ และกรรมการบริหาร 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 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

	<ul style="list-style-type: none"> - ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
4	<p>นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ และกรรมการบริหาร</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สาขาวิชาที่บัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2566 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการของสภาวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2563 - ปัจจุบัน คณะกรรมการ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการจัดการ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
5	<p>นางสาวพิรณี พริ้งศุลกะ กรรมการ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana – Champaign ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2557 - 2558 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2549 - 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

9.4.3.3 บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการ

จัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- 1) กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 2) ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- 3) ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบประมาณเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

2. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม

- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 7) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณานโยบายการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 9) พิจารณานโยบายการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- 10) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- 11) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- 12) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- 13) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานโยบายการจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 18) พิจารณานโยบายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อย

กว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ นั้น

- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 20) คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ โดยมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 5) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 6) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- 9) ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 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 ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ 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 หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการ

ธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็ กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ใน ความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการ บริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้เกี่ยว โยง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมาย เช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาต และการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่ จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการ ควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการ ข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

4. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ จัดตั้งคณะกรรมการบริหารขึ้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ให้ทันต่อเหตุการณ์ สภาพการแข่งขัน และ ตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยคณะกรรมการบริหารมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) พิจารณออนุมัติการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหาร จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- 2) พิจารณาแนวทางแผนการปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้อยู่ใน สภาพดีมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ตลอดเวลา ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สรรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

5. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการ ดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงาน บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการ กองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของ กองทรัสต์
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความมี นัยสำคัญอยู่ในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการ ทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทน ได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการ มอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือ คำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธาน เจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับ กองทรัสต์

6. หน้าที่และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานตามปกติประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการงานด้านการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1.1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารความเสี่ยง
 - (1.2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
 - (1.3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (1.4) ความเพียงพอและประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกับพนักงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ กฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

9.4.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

9.4.4.1 หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) มีเงินกองทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน ส่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
 - (8) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้
 - (8.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัสต์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัสต์ประเภทดังกล่าวแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม

- (8.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีใช้บุคคลตามข้อ 8.1 ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวม ตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และให้ดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท
- (8.3) จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.
- ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 โดยอนุโลม
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนดตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์

- (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ด้านล่างนี้

3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. (ทั้งนี้ สมาคมดังกล่าว หมายถึงสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสมาคมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนที่กำหนด) และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
5. ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
9. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
10. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
 11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้งหรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
 12. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
 13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น

14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่นข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.4.4.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอัน เกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐาน ทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย จากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการ กองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง กับกองทรัสต์ ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน ทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือ คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษี โรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึง อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สิน หลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก
13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ใน สภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาวะตลาดในกรณีที่ กองทรัสต์ ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

9.4.4.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน ประจำปีของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีตามกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (พระราชบัญญัติ การบัญชีและประมวลรัษฎากร) ทั้งนี้ การจัดเก็บเอกสารเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (2) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งรวมถึงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่แสดงในรายงานดังกล่าวต้องจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (3) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวซึ่งได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (4) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยรายงานที่มีการจัดทำล่าสุดดังกล่าว ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมทั้งสัญญากู้ยืม

- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่ จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.4.4.4 หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
3. จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
4. ดำเนินการ และ/หรือจัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวไว้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

9.4.5 การบริหารจัดการ

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

1. ฝ่ายพัฒนารุจก

ฝ่ายพัฒนารุจกมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

2. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดผู้บริหารและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นดังต่อไปนี้

<p>1</p>	<p>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการหัวหน้างานฝ่าย 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 บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2562 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2558 - 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 - 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2551 - 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 - 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
<p>2</p>	<p>นางสาวพลอยไพลิน เทียนขวลิต ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2566 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2563 - 2566 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน - ปี 2561 - 2563 ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
<p>3</p>	<p>นางสาวชมภพกช ตั้งวิรุฬห์ รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - LLM, Corporate Law, The University of Edinburgh, UK <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2566 - ปัจจุบัน รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ปี 2566	นักวิเคราะห์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564	เจ้าหน้าที่บริหาร สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานหลักที่เกี่ยวข้อง 10 ระบบงาน โดยในแต่ละระบบงานหลักจะประกอบด้วยระบบงานย่อยดังนี้

ระบบงานหลักและระบบงานย่อย	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หน่วยงานที่อนุมัติ	หน่วยงานที่กำกับดูแล
1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์			
1.1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัท	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับ
1.2) ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - คณะกรรมการบริหาร - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ผู้อนุมัติเป็นไปตามขนาด หรือประเภทของรายการ)	ควบคุม
1.3) ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกพิจารณา และตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
1.4) ระบบการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์			
1.5) ระบบการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับทรัสต์		
2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง			
2.) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	คณะกรรมการบริษัท	กรรมการอิสระ
3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์			
3.1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	-	กรรมการอิสระ
3.2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ทุกฝ่ายงาน	ผู้อนุมัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้องที่กำหนด	
3.3) แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม		

ระบบงานหลักและระบบงานย่อย	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หน่วยงานที่อนุมัติ	หน่วยงานที่กำกับดูแล
3.4) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับกระบวนการด้านการขายพื้นที่	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัท โดยผ่านกรรมการ อิสระก่อน	
3.5) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม		
4) ระบบการคัดเลือกบุคคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์			
4.1) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลากรของบริษัท	- คณะกรรมการบริษัท (สำหรับการคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (สำหรับการคัดเลือกบุคคลากรอื่น)	คณะกรรมการบริษัท (กรณีอนุมัติแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ตรวจสอบว่าการคัดเลือกทำไปตามกระบวนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ก่อนว่าจ้าง
4.2) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัท	
4.3) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Outsource) อื่นที่ไม่เข้าตามข้อ 4.2)	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ คณะกรรมการบริษัท แล้วแต่กรณี	
4.4) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง		
5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์			
5.1) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	คณะกรรมการบริษัท	กรรมการอิสระ
5.2) ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - คณะกรรมการบริษัท	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม

ระบบงานหลักและระบบงานย่อย	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หน่วยงานที่อนุมัติ	หน่วยงานที่กำกับดูแล
ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์			
5.3) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
6) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์			
6.1) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
7) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน			
7.1) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ อนุมัติงบการเงิน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติ NAV	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
7.2) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัทหรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี	
7.3) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัท (โดยทรัสต์ตรวจสอบว่าการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ในแต่ละปี)	
7.4) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนอื่นๆที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายใน งานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	

ระบบงานหลักและระบบงานย่อย	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หน่วยงานที่อนุมัติ	หน่วยงานที่กำกับดูแล
7.5) ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ	
8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน			
8.1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	คณะกรรมการบริษัทและทรัสต์อนุมัติ เว้นแต่ทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม ¹	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
8.2) ระบบการพิจารณาและเสนออนุมัติรายจ่ายพิเศษ รายการที่เกินงบประมาณ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัทและทรัสต์	
8.3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ตามวิธีการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกำหนดหรือเห็นชอบ	
8.4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	ตามอำนาจการอนุมัติรายการ	
8.5) ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ตามวิธีการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกำหนดหรือเห็นชอบ	
8.6) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ตามวิธีการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกำหนดหรือเห็นชอบ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
8.7) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์	ทุกหน่วยงาน	ไม่เกี่ยวข้อง	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
8.8) ระบบการตรวจสอบภายใน	Outsource ไปยังผู้ให้บริการภายนอก	กรรมการอิสระ	ไม่เกี่ยวข้อง

ระบบงานหลักและระบบงานย่อย	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หน่วยงานที่อนุมัติ	หน่วยงานที่กำกับดูแล
9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดการกับข้อร้องเรียน			
9.1) ช่องทางการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ คณะกรรมการบริษัท	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
9.2) การจัดการกับข้อร้องเรียน	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	แล้วแต่ความมีนัยสำคัญ	กรรมการอิสระ
10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย			
10.1) ขั้นตอนการดำเนินการและการพิจารณา	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	คณะกรรมการบริษัท	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม
10.2) การรายงานความคืบหน้าของข้อพิพาททางกฎหมาย	ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะกรรมการบริษัท และทรัสต์รับทราบ	-

หมายเหตุ

1. กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรที่คำนวณจากผลการดำเนินงานของโรงแรม ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์จึงไม่ได้เป็นผู้อนุมัติงบประมาณประจำปีของโรงแรม

9.4.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง กองทรัสต์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

(ก) ขั้นตอนการดำเนินงาน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 9.4.6 (ข) และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
3. เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาดังกล่าวแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 9.4.6 (ค) ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 9.4.6 (ง) ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

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

1. การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

(1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการศึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้

(2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

(ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

(ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต

(ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด

(2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุขุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปี

ล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น

- (ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์
 - (ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
 - (ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต
- (2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยงรวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- (2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
- (2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- (ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่าการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
 - (ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่

(ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภค ภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

(2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่

(2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำเหมืองแร่เขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกรานพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดินกรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น

(ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น

(ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น

(2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่รับแจ้งด้วย

(2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุง

อาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของ ความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

(2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

(3) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาทิ ความสามารถ ของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

(1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการ กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์เช่น

- (ก) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
- (ข) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันที แม้ว่า กองทรัสต์จะได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
- (ค) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่า กระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- (ง) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า
- (จ) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นได้ก่อนบุคคลอื่น ใน ราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มิบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ฉ) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่า กำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

(2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความ รับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)

(3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

(4) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่ สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(5) ก่อนกองทรัสต์จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

(Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือสัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ไว้ด้วย

(ค) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้การดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (1.2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - (2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - (3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- (3.5) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม
- (4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่แก้ไขเพิ่มเติม
2. ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (2.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (2.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (2.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (2.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
- (2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย

- ค. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงหรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับภาวะวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
3. ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ 9.4.6 ด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศที่ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

(ง) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 9.4.6 (ค) 2.(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 9.4.6 (ค) 2.(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
3. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 9.4.6 (ง) แล้วจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(จ) การจัดหาผลประโยชน์

การจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์แสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3 “ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์”

9.4.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

1. ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3. ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา
 - 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 3.3 กำหนดว่าหากบริษัท พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา บริษัท ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัท จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
 - 3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นว่าได้
 - 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภท

ธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้นโดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลังและป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนและการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่นใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เล็งขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัยและจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

- 3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - 1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
 - 2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อการะงกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัทฯ เป็นต้น
- 3.6 กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักสัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.7 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุมรวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วนและไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้
4. ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

9.4.8 การติดตามดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนารูทกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
- 3) บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหายเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 5) ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
 1. ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 2. ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงาน ดังนี้
 1. สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 2. ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
 3. สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 4. สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 5. สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

6. สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
7. จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัท อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัท ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

2. การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย เป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้ และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

9.4.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานกองทรัสต์มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมกองทรัสต์ จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาเช่าพื้นที่และอัตรากาเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
6. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
 - (1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - (3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
8. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- (4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

9.4.10 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

1. นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน ก.ล.ต.

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- 1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
 1. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดระบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหารเพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว
 2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้เสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
 3. เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย
 4. เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้วฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2) ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

1. มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงานโดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
2. จำกัดการล่วงรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่วงรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่วงรู้ข้อมูลภายในโดย
 - ก. ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์ และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
 - ข. กำหนดระดับชั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - ค. ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัยในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
 - ง. สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจหรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
4. ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
5. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - ก. ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
 - ข. ส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว

- ค. เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้วฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)
- ง. เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค. ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List
6. บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้ให้บริการภายนอก ลงนามในสัญญาปกปิดความลับ (Non-Disclosure Agreement) ก่อนเริ่มปฏิบัติงานทุกครั้ง สำหรับธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ โดยระบุเรื่องการห้ามผู้รับมอบหมาย รวมถึงผู้บริหารและพนักงานของผู้รับมอบหมายนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่หากเป็นการให้บริการจัดทำสื่อสิ่งพิมพ์ หรือการโฆษณาซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเรียบร้อยแล้วจะไม่มีกรลงนามในสัญญาปกปิดความลับ เช่น รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
7. บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางที่พนักงานสามารถรายงานพฤติการณ์ที่น่าสงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือนโยบายจรรยาบรรณได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน ผลการรายงานจะถูกส่งไปยังกรรมการอิสระเท่านั้น และกรรมการอิสระจะจัดให้มีการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

9.4.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปีสำหรับปี 2561 โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขจำนวน 162.45 ล้านบาท

9.4.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วนชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยมอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเลิกรายการกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
--------------	---

ภายใน 3 วันทำการ	- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุดนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	- งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี - งบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ - แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี - รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

9.4.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามรายละเอียดในหัวข้อ 9.2 “สรุปสาระสำคัญของกองสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)” ในส่วนการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.4.14 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- (3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- (5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ

กองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ข) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์ โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่

- (3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

(จ) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เพราะไม่มีผู้มีความคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

9.4.15 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบัน ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (ค) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

9.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่า เหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	สเตอร์ลิง
โครงการเซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา

9.5.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107537002443
โทรศัพท์	:	02-667-5555
Website	:	www.centralpattana.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	2,244,000,000 บาท

• โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ¹	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	352,422,499	7.85
3	STATE STREET EUROPE LIMITED ²	118,305,475	2.64
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED ²	99,750,696	2.22
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH ²	87,420,382	1.95
6	นายนิติ โอสธานุเคราะห์	83,234,500	1.85
7	สำนักงานประกันสังคม	60,757,688	1.35
8	BBHISL NOMINEES LIMITED ²	58,266,200	1.30
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON ²	54,487,250	1.21
10	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC ²	53,968,648	1.20
	รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	2,144,957,298	47.78
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	2,343,042,702	52.22
	รวม	4,488,000,000	100.00

¹ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ :

1. ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง (Ultimate Shareholder) ของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด คือ บุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์
2. นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของเซ็นทรัลพัฒนา และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

9.5.2 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

• ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000118
โทรศัพท์	:	02-246-2323
Website	:	www.grandcanalland.com

ทุนจดทะเบียน : 6,535,484,202 บาท

ทุนชำระแล้ว : 6,499,829,661 บาท

• โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	4,389,418,545	67.53
2	กลุ่มบีบีทีวี	1,943,728,462	29.90
	2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,191,604,274	18.33
	2.2 บริษัท ทูนมหาลาก จำกัด	306,299,005	4.71
	2.3 บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	281,501,347	4.33
	2.4 บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	153,837,243	2.37
	2.5 บริษัท บีบีทีวี แซทเทลวิชั่น จำกัด	10,486,593	0.16
3	นางชนทอง อุดมมหันตिसุข	16,068,457	0.25
4	นายสมณ สุวรรณรัตน์	8,799,000	0.14
5	นายพหล เปาอินทร์	6,617,700	0.10
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5,485,761	0.08
7	นายปรีชา ถนอมศักดิ์ศรี	4,000,000	0.06
8	นายนุรักษ์ มหัทธนะอานนท์	4,000,000	0.06
9	นางสาวรจนา ธีราวิทยางกูร	3,089,152	0.05
10	นายไพศาล บุญทวีพัฒน์	2,636,000	0.04
	รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	6,383,843,077	98.22
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	115,986,584	1.78
	รวม	6,499,829,661	100.00

ที่มา : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของ GLAND และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ www.grandcanalland.com

9.5.3 บริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105539047078
โทรศัพท์	:	02-354-2301-4
Website	:	-
ทุนจดทะเบียน	:	1,800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,800,000,000 บาท

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

GLAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.9 ในสเตอริ่ง

9.5.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (2) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

9.5.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ค่าธรรมเนียมที่เซ็นทรัลพัฒนาจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล พัทยา ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์^{1/}

หมายเหตุ:

1. รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรียน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ล่าปาง โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์²

หมายเหตุ:

2. รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูดควัน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

● ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

	ค่าคอมมิชชั่น กำหนดจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

● ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

	ค่าคอมมิชชั่น กำหนดจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการ เซ็นทรัล พัทยา ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของ กองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนประเภทโรงแรม และทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ส่วนที่ต่ออายุตาม สัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ หรือเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป)

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้รับใน อัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่ง คำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และ ไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่ม ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการ ขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของ งานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/ หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและ สร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการ ปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการ ซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการ ออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการ ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการ ควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราว ๆ ไป

(2) ค่าธรรมเนียมที่ **GLAND** จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้ จากการดำเนินงาน³

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน⁴

(3) ค่าธรรมเนียมที่สเตอร์ลิงจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน³
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน⁴

หมายเหตุ:

3. รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจกค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)
4. รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

9.6 ทรัสต์

9.6.1 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
Website	: www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	: 200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

9.6.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3. นายดรณัฐ ปั้นเปี่ยมรัษฎ์	1	0.000005

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รวม	20,000,000	100.000000

9.6.3 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

9.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักรวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
 - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้

(14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

15. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม ดังนี้

(15.1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

16. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(16.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่ มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สิน

ในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

18. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
19. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อวรรคหนึ่ง

20. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 20.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

21. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23

(21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- (21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- (21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
22. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์จะเข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
24. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
25. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (25.1) รายละเอียดทั่วไป
- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
- (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (25.2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย
- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

26. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (26.1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (26.2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (26.3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน
27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.6.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์

9.7 ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์

9.7.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้
 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-677-2000

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ตกลงชำระคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (auditing fee) จำนวน 1.23 ล้านบาท

(2) ค่าบริการอื่น (non-auditing fee) จำนวน 0.06 ล้านบาท ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร และอื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวน 1.23 ล้านบาท

9.7.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-009-9999

9.7.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอปไฟรซัล จำกัด
 ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ เลขที่ 110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-513-1674-5
- (2) ชื่อ : บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 74 ซอยนาคนิवास 6 ถนนนาคนิवास แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว
 โทรศัพท์ : 02-105-4781
- (3) ชื่อ : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-247-4715-6 , 02-248-0116-7

9.7.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์

- (1) ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-888-8888
- (2) ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 999/9 อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21 และ 25 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-658-6300

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

- (1) ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 93/1 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02-627-3443

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

1.1 ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	: บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์
ประเภทการลงทุน	: สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบ และกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	: ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 11.7059 บาทต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
ราคาเสนอขายสูงสุด	: ไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศราคาเสนอขายสูงสุดผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดยราคาเสนอขายสูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย และราคาเสนอขายสุดท้ายจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 12,320,000,000 บาท
เสนอขายแก่	: ส่วนที่ 1: เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ส่วนที่ 2: เสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ทั้งนี้ นิยาม รายละเอียด และสัดส่วนการเสนอขายของหน่วยทรัสต์แต่ละส่วน จะระบุในส่วนถัดไป

- จำนวนหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จองซื้อ : ส่วนที่ 1: ชั้นต่ำ 1 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วย
ส่วนที่ 2: ชั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย
- วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย : วันที่ 5 เมษายน 2567
- อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ : 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3855 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
- เงื่อนไขการจองซื้อ : 1. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในบางกรณีตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าอาจจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ โดยรายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้นมีรายชื่อเบื้องต้น ดังต่อไปนี้ (1) แคนาดา (2) เยอรมัน (3) ญี่ปุ่น (4) เกาหลีใต้ (5) ไต้หวัน (6) สหรัฐอเมริกา (7) มาเลเซีย และ (8) ประเทศอื่นใดที่ทำให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของประเทศนั้น ๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (อ้างอิงข้อมูลจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567 (Book Closing Date)) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยจะประกาศผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.cpnreit.com) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) ก่อนเปิดการจองซื้อ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษา

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ชื่อเสียง และ/หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เป็นหลัก

2. ในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อจนถึงครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้ง นี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้ง นี้ ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่ 5 เมษายน 2567 โดยมีอัตราส่วนการจองซื้อที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3855 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) (“ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ”) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ก็ได้

ในการนี้ รายชื่อประเทศเบื้องต้นที่ถูกจำกัดสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น ได้แก่ ประเทศ (1) แคนาดา (2) เยอรมัน (3) ญี่ปุ่น (4) เกาหลีใต้ (5) ไต้หวัน (6) สหรัฐอเมริกา (7) มาเลเซีย และ (8) ประเทศอื่นใดที่ทำให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของประเทศนั้น ๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (อ้างอิงข้อมูลจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567 (Book Closing Date)) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยจะประกาศผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.cpnreit.com) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) ก่อนเปิดการจองซื้อ

ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร (ซึ่งอาจรวมถึงเซ็นทรัลพัฒนา และ/

หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน) พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์นี้ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิดังกล่าวได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ข้างต้น

เป็นการเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ข้างต้น และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิตามที่เห็นสมควรที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ (ซึ่งอาจรวมถึงเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิ แต่ได้รับการจัดสรรไม่เต็มจำนวนที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้ ทำให้ผู้จองซื้อได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศที่ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้เป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่เกิน 990,000,000 หน่วย ¹
ส่วนที่ 2 เสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร	ประมาณ 110,000,000 หน่วย และส่วนที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือจองซื้อจากส่วนที่ 1

หมายเหตุ:

- จำนวนหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้ อ้างอิงจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายไม่เกิน 1,100,000,000 หน่วย โดยเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ประมาณร้อยละ 90 โดยไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของประเทศนั้น ๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย

ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น (Claw Back/Claw Forward) ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมิได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากนักลงทุนตามส่วนที่ 2(1) เพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งแล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

นิยามที่ใช้ในการพิจารณาประเภทผู้จองซื้อ มีดังต่อไปนี้

- **ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ** หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้ง นี้ ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่ 5 เมษายน 2567 โดยไม่รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิดังกล่าวอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์สิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อก็ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 เท่านั้น โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.1
- **นักลงทุนสถาบัน** หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการลงทุน (professional investor) ดังต่อไปนี้
 - (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
 - (2) ธนาคารพาณิชย์
 - (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
 - (4) บริษัทเงินทุน
 - (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
 - (6) บริษัทหลักทรัพย์
 - (7) บริษัทประกันวินาศภัย

- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุน ดังนี้
- (ก) ผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (24) หรือ (26)
 - (ข) ผู้ลงทุนตาม (25) ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว
 - (ค) ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะทางการเงินเทียบเท่าผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษหรือผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (20) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (21) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (21) หรือ (23) หรือ (26)
- (23) ผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุน ได้แก่
- (ก) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
 - (ข) นักวิเคราะห์การลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ค) ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (angel investor) ดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกตามประกาศเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์โดยวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) หรือวิสาหกิจเริ่มต้น (startup) หรือหลักทรัพย์ที่เสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิ้ง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
1. ที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. ผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 3. ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ และคุณสมบัติด้านฐานะการเงินอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่
- (24) กิจกรรมที่ประกอบธุรกิจในลักษณะเงินร่วมลงทุน ได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุน และกิจการเงินร่วมลงทุน
- (25) บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว
- (ก) กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน
 - (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (ค) บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
- บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงบุคคลที่เคยมีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งข้างต้น ซึ่งพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่เกิน 3 เดือน
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หมายเหตุ

นิยามของนักลงทุนสถาบันอ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ หากนักลงทุนสถาบันดังกล่าวเป็นนักลงทุนในประเทศ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการ จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 หรือในกรณีที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ และ/หรือผู้ลงทุนในต่างประเทศที่ไม่ถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อเนื่องจากเข้าช้อยกเว้นภายใต้กฎหมาย ต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง สามารถจองได้ผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ตามที่ระบุไว้ใน 2.1.1.3

- บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หมายถึง บุคคลธรรมดา นิติบุคคล และ/หรือนักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ซึ่งได้แก่ ลูกค้าธนาคาร ลูกค้าด้านพาณิชย์ธนกิจ ลูกค้าซื้อขายหลักทรัพย์ ผู้แนะนำลูกค้า หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนทางธุรกิจ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องตลอดจนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือ

ผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 แต่จะไม่รวมถึงผู้เยาว์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย

บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2.2 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.2.2 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทธ. 27/2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555

1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้รับหน่วยทรัสต์ส่วนที่มีการเสนอขายเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

1.4 ที่มาของการกำหนดราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะพิจารณาจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ
- ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย จะกำหนดจากกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์จากนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding Process)

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองซื้อและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภท หลักทรัพย์	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์			
ประเภทบุคคล ธรรมดาและ นิติบุคคล (ยกเว้น เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่ม บุคคลเดียวกัน)	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสูงสุด ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดย ราคาเสนอขาย สูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อ หน่วย ¹	จองซื้อได้ผ่านช่องทางของ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วย ทรัสต์ ได้แก่ - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ผ่านสำนักงาน และ สาขาทั่วประเทศ และผ่านระบบ ออนไลน์และโทรศัพท์บันทึกเสียง - บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บล. เมย์แบงก์"): ผ่านสำนักงาน ใหญ่ และผ่านระบบออนไลน์ (เฉพาะบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย เท่านั้น) และผ่านระบบโทรศัพท์ บันทึกเสียง (สำหรับผู้จองซื้อที่มี บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น) - ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน): ผ่านสำนักงาน และ สาขาทั่วประเทศ (ยกเว้นสาขาไม โคร) และผ่านระบบออนไลน์ ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือ ตามเวลาทำการของสำนักงานและ สาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำ การของสำนักงานและสาขาของผู้	- หากทำการจองซื้อ ในช่วง ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 สามารถชำระ เงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาท เน็ต (BAHTNET) หรือ (2) การโอนเงินผ่านระบบการ โอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือโดยการหักเงินฝากใน บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ของผู้จองซื้อ (เฉพาะกรณี ที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขาย หลักทรัพย์กับ บล. เมย์ แบงก์ ที่ได้ดำเนินการแจ้ง ความประสงค์ให้โอนเงิน เพื่อชำระค่าภาระผูกพัน โดยอัตโนมัติและระบบ การโอนเงินอัตโนมัติ ดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว ในวันจองซื้อ) หรือ (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วย เงินสด การโอนเงินหรือการ

ประเภท หลักทรัพย์	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
		จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถึงเวลา 15.00 น.	โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
ประเภทหลักทรัพย์ สถาบันที่มิได้ นำส่งใบ Bookbuilding	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสูงสุด ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดย ราคาเสนอขาย สูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อ หน่วย ¹	จองซื้อได้ที่ - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ฝ่ายปฏิบัติการบริหารเงินและ ตลาดทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักพหลโยธิน ชั้น 11 เลขที่ 400/22 ถนน พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 - บล. เมย์แบงก์: ฝ่ายวาณิชธนกิจ ชั้น 20 อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถ. พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือ ตามเวลาทำการของสำนักงานของ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือ ตามเวลาทำการของสำนักงานของ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.	- หากทำการจองซื้อ ในช่วง ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 สามารถชำระ เงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาท เน็ต (BAHTNET) หรือ (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วย เงินสด การโอนเงินหรือการ โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
ประเภทหลักทรัพย์ สถาบันที่นำส่งใบ Bookbuilding	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสุดท้าย ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ	จองซื้อได้ที่ - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ฝ่ายปฏิบัติการบริหารเงินและ ตลาดทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักพหลโยธิน	- หากทำการจองซื้อ ในช่วง ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 สามารถ ชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระ เป็น

ประเภท หลักทรัพย์	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
	ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567	<p>ชั้น 11 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400</p> <p>- บล. เมย์แบงก์: ฝ่ายวาณิชธนกิจ ชั้น 20 อาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330</p> <p>ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.</p>	<p>(1) เงินสด การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือ</p> <p>(2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์</p> <p>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</p>
เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่ม บุคคลเดียวกัน	จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567	<p>จองซื้อได้ที่</p> <p>- บล. เมย์แบงก์: ฝ่ายวาณิชธนกิจ ชั้น 20 อาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330</p> <p>ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. และวันที่ 8</p>	ชำระเงินค่าจองซื้อผ่านบล. เมย์แบงก์ และ/หรือชำระค่าจองซื้อโดยตรงไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

ประเภท หลักทรัพย์	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
		พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 12.00 น.	
ส่วนที่ 2 เสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering)			
นักลงทุนสถาบัน ในประเทศไทย	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสุดท้าย ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567	จองซื้อได้ที่ - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ฝ่ายปฏิบัติการบริหารเงินและ ตลาดทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักพหลโยธิน ชั้น 11 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 - บล. เมย์แบงก์: ฝ่ายวาณิชธนกิจ ชั้น 20 อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของ สำนักงานของผู้จัดการการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของ สำนักงานของผู้จัดการการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.	- หากทำการจองซื้อ ในช่วง ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 สามารถ ชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระ เป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบบาท เน็ต (BAHTNET) หรือ (2) เช็ค แคช เช็ค ยอร์เช็ค หรือดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ต้องชำระค่า จองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาท เน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
บุคคลตาม ดุลพินิจของผู้จัด จำหน่าย	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสูงสุด ซึ่งจะ ประกาศผ่าน	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขา ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	- หากทำการจองซื้อ ในช่วง ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26

ประเภท หลักทรัพย์	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
หน่วยทรัสต์ ที่ไม่ใช่หลักทรัพย์ สถาบัน	เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดย ราคาเสนอขาย สูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อ หน่วย ¹	<p>รวมถึงผ่านช่องทางของผู้จัดการ การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ผ่านสำนักงาน และ สาขาทั่วประเทศ และผ่านระบบ ออนไลน์และโทรศัพท์บันทึกเสียง - บล. เมย์แบงก์: ผ่านสำนักงาน ใหญ่ ผ่านระบบออนไลน์และ โทรศัพท์บันทึกเสียง สำหรับผู้จอง ซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น - ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน): ผ่านสำนักงาน และ สาขาทั่วประเทศ (ยกเว้นสาขาไม โคร) และผ่านระบบออนไลน์ <p>ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือ ตามเวลาทำการของสำนักงานของ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ วันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำ การของสำนักงานของผู้จัดการ การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึง เวลา 15.00 น.</p>	<p>เมษายน 2567 สามารถชำระ เงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) เงินสด การโอนเงิน หรือ การโอนเงินผ่านระบบ บาทเน็ต (BAHTNET) หรือ (2) การโอนเงินผ่านระบบการ โอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือโดยการหักเงินฝากใน บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ของผู้จองซื้อ (เฉพาะกรณี ที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขาย หลักทรัพย์กับ บล. เมย์ แบงก์ ที่ได้ดำเนินการแจ้ง ความประสงค์ให้โอนเงิน เพื่อชำระค่าภาระผูกพัน โดยอัตโนมัติและระบบ การโอนเงินอัตโนมัติ ดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว ในวันจองซื้อ) หรือ (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ <p>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วย เงินสด การโอนเงินหรือการโอน เงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</p>
เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่ม บุคคลเดียวกัน	จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสุดท้าย ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ	จองซื้อได้ที่ <ul style="list-style-type: none"> - บล. เมย์แบงก์: ผ่านสำนักงาน ใหญ่ และผ่านระบบออนไลน์ และ โทรศัพท์บันทึกเสียง สำหรับผู้จอง 	ชำระเงินค่าจองซื้อผ่านบล. เมย์ แบงก์ และ/หรือชำระค่าจองซื้อ โดยตรงไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ภายในเวลา 12.00 น.ของวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

ประเภท นักลงทุน	ราคาจองซื้อ ต่อหน่วย	การจองซื้อและ ระยะเวลาจองซื้อ	การชำระเงิน
	ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567	<p>ซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น</p> <p>ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. และวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 12.00 น.</p>	
<p>ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ เบื้องต้นใน ต่างประเทศ (Initial Purchaser)</p>	<p>จองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสุดท้าย ซึ่งจะ ประกาศผ่าน เว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567</p>	<p>ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นใน ต่างประเทศ (Initial Purchasers) จะนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายต่อ ให้กับผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ ลงทุนในต่างประเทศที่ไม่ถูกจำกัด สิทธิในการจองซื้อเนื่องจากเข้า ข้อยกเว้นภายใต้กฎหมาย ต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>จองซื้อผ่าน บล. เมย์แบงก์ ได้ใน วันที่ 30 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. – 16.00 น. วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตาม เวลาทำการของบล. เมย์แบงก์ และในวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 12.00 น.</p>	<p>ชำระค่าจองซื้อผ่านบล. เมย์แบงก์ และ/หรือชำระค่าจองซื้อโดยตรง ไปยังบัญชีของกองทรัสต์ภายใน เวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 พฤษภาคม 2567</p>

หมายเหตุ

1. กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อจะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาเสนอขายสูงสุด โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.7.2

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งนี้ เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบรับประกันการจำหน่าย (Firm Underwrite) ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

2.1.1.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (02) 888-8888

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ชั้น 20

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2658-6300

2.1.1.2 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 02-645-5555

2.1.1.3 ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

Citigroup Global Markets Limited

Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf,

London E14 5LB, United Kingdom

โทรศัพท์ +44 020 7986 4000

Maybank Securities Pte Ltd

50 North Canal Road, Singapore 059304

โทรศัพท์ +656 231 5000

UBS AG, Singapore Branch

9 Penang Road, Singapore 238459

โทรศัพท์ +656 495 8000

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขาย หน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางสื่อต่าง ๆ ตาม ความเหมาะสม

2.1.2 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ระยะเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวน ซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3 วันและวิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3.1 ส่วนที่ 1 สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

2.3.1.1 ประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล (ยกเว้นเซันทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 5 เมษายน 2567 สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิมของตน โดยหน่วยทรัสต์ที่เกิดจากการคำนวณเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อก็ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร (ซึ่งอาจรวมถึงเซันทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน) พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์นี้ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิดังกล่าวได้รับสิทธิในการจอง

ซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 โดยผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อได้ 3 วิธี คือ

1) การจองซื้อโดยวิธีการกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy):

ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้น จะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาใบสูติบัตร พร้อมทั้งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องเอกสารดังกล่าว และคำยินยอมจากผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย รวมถึงหลักฐานอื่นใดที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย หรือกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องเอกสารดังกล่าว และคำยินยอมจากผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย รวมถึงหลักฐานอื่นใดที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือ สำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่สำเนาบัตรข้าราชการหรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรอง สำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้ สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของ นิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อ รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดย เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรอง ความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ

ในกรณีที่มีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน ดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงิน ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดไม่ได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชี เงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใด ก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คสั่งจ่าย ในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อ (โปรดดูรายละเอียดใน ข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการ รู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการ KYC/CDD และแนบ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิก เลขที่ 600 สำหรับผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดา ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับ ผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำ

หลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” และในแบบฟอร์ม “แบบแจ้งสถานะความเป็นบุคคลอเมริกันและผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศอื่น (FATCA/CRS Self-Certification Form for Entity/Juristic Person)” พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกข้อมูลตามที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อไม่ประสงค์ทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการจองซื้อได้ที่สาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามวิธีการการชำระเงินที่กำหนด ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวนั้นสามารถดำเนินการได้เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เคยผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เท่านั้น โดยผู้จองซื้อซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และแนบใบจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมเอกสารประกอบการจองซื้อที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เคยผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยตนเองที่สาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้นและชำระเงินค่าจองซื้อตามวิธีการการชำระเงินที่กำหนด

2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) จะเป็นไปตามวิธีการที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายได้กำหนด โดยในกรณีที่เป็นการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ผู้จองซื้อจะสามารถชำระเงินได้ตามวิธีการ และเงื่อนไขของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย โดยผู้จองซื้อที่จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) จะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Customer Due Diligence & Know Your Customer: CDD/KYC) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อทำธุรกรรมด้วย ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ก่อนการจองซื้อ หรือตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือข้อมูลสรุปของหนังสือชี้ชวน (Executive Summary) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวน และ/หรือข้อมูลสรุปของหนังสือชี้ชวน (Executive Summary) และรับรองว่าเข้าใจ และยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและข้อมูลสรุปของหนังสือชี้ชวน (Executive Summary) ในเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เท่าที่จะสามารถดำเนินการได้) อย่างไรก็ตาม ผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือข้อมูลสรุปของหนังสือชี้ชวน (Executive Summary) ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์การจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย กำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

สำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ K-My Invest ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกสิกรไทย”)

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ K-My Invest ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องเป็น บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยที่มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไปและได้สมัครใช้บริการ K PLUS ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันก่อนวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจะต้องผ่านขั้นตอน การดำเนินการทำความรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และแบบสอบถามเพื่อประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) ตามวิธีการที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยกำหนดก่อนทำ การจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของ ผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจอง ซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใดๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ นี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่มีหน้าที่ต้อง รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น และผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทำธุรกรรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุป ข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็น ที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยต้อง ตรวจสอบและแก้ไขข้อมูลส่วนตัวให้สมบูรณ์และกรอกข้อมูลการจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและ ลงนามในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ หรือภาพถ่ายหน้า สมุดบัญชีเงินฝากสำหรับบัญชีเงินฝากของผู้ลงทุนดังกล่าวที่เปิดไว้กับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องชำระเงินผ่านบริการ K PLUS ทันทีหลังจากการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ โดยรายการจองซื้อจะสำเร็จเมื่อผู้ จองซื้อหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะได้รับ หลักฐานยืนยันการจองซื้อ ตามวิธีการและวงเงินการโอนสูงสุดต่อวันตามที่แต่ละธนาคารกำหนด ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อและชำระเงินในวงเงินที่สูงกว่าจำนวนดังกล่าว สามารถดำเนินการผ่าน สาขาหรือหน่วยงานที่มีบริการรับจองซื้อของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

เงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์นี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขการให้บริการจอง ซื้อหลักทรัพย์ออนไลน์ผ่านระบบ K-My Invest ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย สำหรับผู้จองซื้อที่ ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย โดยมีข้อตกลง เงื่อนไข และ

ข้อกำหนดซึ่งเป็นไปตามดุลพินิจของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย โดย บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

- จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยการยืนยันตัวตนผ่าน Mobile Application – K PLUS
- จะจัดให้มีเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) ปรากฏอยู่ในระบบออนไลน์
- จะระบุราคาเสนอขายสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ และจำนวนที่ผู้ถือในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งระบุว่าผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนเพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

บมจ. ธนาคารกสิกรไทยขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ และผู้ปกครองที่ใช้สิทธิการจองซื้อแทนผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกันต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ <https://www.maybank-ke.co.th/> ของ บล. เมย์แบงก์ จะต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยที่มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทำธุรกรรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

ข้อกำหนดเงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ (Online) เป็นไปตามข้อกำหนด เงื่อนไขและขั้นตอนที่ บล. เมย์แบงก์กำหนด และเป็นไปตามดุลพินิจของ บล. เมย์แบงก์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์ ต้องตรวจทานข้อมูลและกรอกข้อมูลการจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ แต่จำเป็นต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ เช่น แนบสำเนาหน้าสมุดบัญชีธนาคาร (ชื่อบัญชีผู้จองซื้อเท่านั้น) เพื่อใช้สำหรับกรณีมีการคืนเงิน หรือแนบเอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์จะต้องชำระเงิน ทันทีหลังจากการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ โดยรายการจองซื้อจะสำเร็จเมื่อผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อ และมีการตรวจสอบรายละเอียดการชำระเงินกับบล. เมย์แบงก์ เรียบร้อยแล้ว สำหรับวงเงินการโอนสูงสุดต่อวันจะขึ้นอยู่กับแต่ละธนาคารกำหนด หากผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อและชำระเงินในวงเงินที่สูงกว่าจำนวนที่ต้องชำระ สามารถดำเนินการผ่านทางสาขาของธนาคารที่ บล. เมย์แบงก์กำหนด

บล. เมย์แบงก์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ และผู้ปกครองที่ใช้สิทธิการจองซื้อแทนผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บล. เมย์แบงก์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และ บล. เมย์แบงก์จะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกันต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์นี้เป็นไปตามข้อกำหนดของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่าน Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ เท่านั้น โดยมีข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดซึ่งเป็นไปตามดุลยพินิจของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ดังนี้

ผู้ลงทุนทั่วไปของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์จะต้องมีบัญชีและสมัครใช้บริการ Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) รวมถึงได้รับการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ตามวิธีการที่บมจ. ธนาคารกรุงเทพ กำหนดก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในนี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น

ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ จะต้องมียุตั้งตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป และได้สมัครใช้บริการ Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกรณีผู้ลงทุนไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ต้องเลือกวิธีการรับหน่วยทรัสต์ด้วยการรับเป็นใบทรัสต์เท่านั้น โดยสามารถจองซื้อได้ที่ระบบออนไลน์ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ของวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 29 เมษายน 2567 โดยต้องกรอกข้อมูลส่วนตัวและข้อมูลการจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องดำเนินการกรอกข้อมูลและลงนามใบจองซื้อ รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ หรือภาพถ่ายหน้าสมุดบัญชีเงินฝากสำหรับบัญชีเงินฝากของผู้ลงทุนดังกล่าวที่เปิดไว้กับบมจ. ธนาคารกรุงเทพ

โดยในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์นั้น

- (1) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1.1) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะต้องมีกระบวนการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ Personal Identification Number Code (PIN code)
 - (1.2) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะจัดให้มีสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Factsheet) ปรากฏอยู่ในระบบออนไลน์ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ
 - (1.3) ในระบบออนไลน์จะระบุราคาต่อหน่วย จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ และจำนวนทวีคูณในการจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งระบุว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวน ซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th
- (2) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้ที่จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และบมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกัน

3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง

สำหรับผู้จองซื้อผ่าน บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง สามารถจองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่สมัครบริการ KBank Private Banking เพื่อยินยอมการทำธุรกรรมผ่านโทรศัพท์และลงนามในหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากกับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) กับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง โดยบมจ. ธนาคารกสิกรไทย จะต้องมีกระบวนการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงที่รัดกุมเพียงพอ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยในการรับจองซื้อ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยต้องแจ้งข้อมูลให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงโดยระบุราคาเสนอขายสูงสุด จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการและ

วันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าคุณจะสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยง เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยงต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยง ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ทั้งนี้ วัตถุประสงค์การจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

สำหรับผู้จองซื้อผ่าน บล. เมย์แบงก์ (สำหรับผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของ บล.เมย์แบงก์ โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยงได้ เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยง โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับ บล.เมย์แบงก์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยง รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA และ CRS กับบล.เมย์แบงก์ แล้ว โดย บล.เมย์แบงก์ จะต้องมีกระบวนการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยงที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยในการรับจองซื้อ บล.เมย์แบงก์ จะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสี่ยง เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อที่มีกับผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปีเกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคาโดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) เป็นที่

เรียบร้อยแล้ว ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ และเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) ดังกล่าว

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ ต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านโทรศัพท์มือถือ เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ ช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายกองทรัสต์ ในหนังสือชี้ชวนและ Executive Summary หรือ Fact Sheet ผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผ่าน Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์การจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย จะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์มือถือได้ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อโดยใช้วิธีการกรอกใบจอง (Hard Copy) ได้

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 ตามช่องทาง และวันและเวลาดังต่อไปนี้

1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

- บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ผ่านสำนักงานและทุกสาขาทั่วประเทศ
- บล. เมย์แบงก์ ผ่านสำนักงานใหญ่
- บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ผ่านสำนักงานและทุกสาขาทั่วประเทศ (ยกเว้นสาขาไมโคร)

ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.

2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 ถึงเวลา 15.00 น.
- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของ บล. เมย์แบงก์ ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 15.00 น.
- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ตั้งแต่วันที่ 23

เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 15.00 น.

3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง

- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 ถึงเวลา 15.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย
- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงของ บล. เมย์แบงก์ สำหรับผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 15.00 น. ตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของ บล. เมย์แบงก์

โดยในกรณีที่มีผู้จองซื้อ จองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อจนถึงครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุด ซึ่งจะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดยราคาเสนอขายสูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย (ยกเว้นนักลงทุนสถาบันที่นำส่งใบ Bookbuilding เช่นทรัสต์พัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน นักลงทุนสถาบันในประเทศ และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)) โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อ ในช่วงตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ สำหรับผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น หรือ (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อหรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในข้อ (ค) และใบรับรองการจองซื้อหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถ้ามี) มายังผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาจองซื้อ

คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น. (ยกเว้นการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ และการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง)

- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.1.1 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุในข้อ 2.1.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.3.1.2 ประเภทหลักทรัพย์

2.3.1.2.1 ประเภทหลักทรัพย์ที่มีให้นำส่งใบ Bookbuilding

- (ก) นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 5 เมษายน 2567 สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิมของตนโดยหน่วยทรัสต์ที่เกิดจากการคำนวณเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อก็ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใน ส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวให้แก่ักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่ได้รับสิทธิในการจองซื้อและได้แสดงความจำเป็นจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุ ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่สำเนาบัตรข้าราชการหรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้รับหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันจองซื้อ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และแนบสำเนาบัตรประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าวที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อ (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่

เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการ KYC/CDD ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” และในแบบฟอร์ม “แบบแจ้งสถานะความเป็นบุคคลอเมริกันและผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศอื่น (FATCA/CRS Self-Certification Form for Entity/Juristic Person)” พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกข้อมูลตามที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุด ซึ่งจะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 22 เมษายน 2567 โดยราคาเสนอขายสูงสุดจะไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อ ในช่วงตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือ (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดริฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดริฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อหรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงเวลา 15.00 น.
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของ ผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.1.2.1 (ก) ถึง (ง)

- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.3.1.2.2 ประเภทนักลงทุนสถาบันที่นำส่งใบ Bookbuilding

- (ก) นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 5 เมษายน 2567 สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิมของตนโดยหน่วยทรัสต์ที่เกิดจากการคำนวณเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อก็ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าว ให้แก่นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่ได้รับสิทธิในการจองซื้อ และได้แสดงความจำนงจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิตามที่เห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่สำเนาบัตรข้าราชการหรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้รับหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติ

บุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันจองซื้อ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) และแนบสำเนาบัตรประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายได้มีได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ระบุในใบจองซื้อ (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการ KYC/CDD ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” และในแบบฟอร์ม “แบบแจ้งสถานะความเป็นบุคคลอเมริกันและผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศอื่น (FATCA/CRS Self-Certification Form for Entity/Juristic Person)” พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสาร

ประกอบการจองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกข้อมูลตามที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567 โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อ ในช่วงตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือ (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อหรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาจองซื้อ คือเวลา 15.00 น. ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือขอยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.1.2.2 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุในข้อ 2.1.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละครณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.3.1.3 เซ็นทรัลพัฒนา

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์และชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ราคาเสนอขายสุดท้ายใน โดยสามารถดำเนินการจองซื้อผ่าน บล. เมย์แบงก์ และชำระค่าจองซื้อดังกล่าวผ่าน บล. เมย์แบงก์ และ/หรือ ชำระค่าจองซื้อโดยตรงไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

2.3.2 ส่วนที่ 2 สำหรับ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) สำหรับประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.3.2.1 นักลงทุนสถาบันในประเทศที่นำส่งใบ Bookbuilding

- (ก) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.1.1 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอก รายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ ของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือ หนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่สำเนาบัตรข้าราชการหรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าว ได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จอง

ชื่อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) และแนบสำเนาบัตรประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อ (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการ KYC/CDD ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” และในแบบฟอร์ม “แบบแจ้งสถานะความเป็นบุคคลอเมริกันและผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศอื่น (FATCA/CRS Self-Certification Form for Entity/Juristic Person)” พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกข้อมูลตามที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 29 เมษายน 2567 โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อ ในช่วงตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือ (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์

เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคนเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อหรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายในเวลาจองซื้อ คือเวลา 15.00 น. ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2567
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.2.1 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.3.2.2 สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่มีใช้หลักทรัพย์

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.1.1 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อได้ 3 วิธี คือ

1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy):

ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนา

เอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่สำเนาบัตรข้าราชการหรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 3 เดือน ก่อนวันจองซื้อ

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชี หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็คส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ระบุในใบจองซื้อ (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.7 เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้า และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due

Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการ KYC/CDD และแนบ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 สำหรับผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดา ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล ต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “สำหรับผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 (Issuer Account)” และในแบบฟอร์ม “แบบแจ้งสถานะความเป็นบุคคลอเมริกันและผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศอื่น (FATCA/CRS Self-Certification Form for Entity/Juristic Person)” พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกข้อมูลตามที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่มีใช้นักลงทุนสถาบัน ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์ทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการจองซื้อได้ที่สาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามวิธีการการชำระเงินที่กำหนด ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวนั้นสามารถดำเนินการได้เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เคยผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้น โดยผู้จองซื้อซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และแนบ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ พร้อมเอกสารประกอบการจองซื้อที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เคยผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยตนเองที่สาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้นและชำระเงินค่าจองซื้อตามวิธีการการชำระเงินที่กำหนด

2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

สำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ K-My Invest ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกสิกรไทย”)

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ K-My Invest ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยที่มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไปและได้สมัครใช้บริการ K PLUS ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันก่อนวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจะต้องผ่านขั้นตอน

การดำเนินการทำความรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และแบบสอบถามเพื่อประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) ตามวิธีการที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยกำหนดก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใดๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น และผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทราตรูกรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยต้องตรวจทานและแก้ไขข้อมูลส่วนตัวให้สมบูรณ์และกรอกข้อมูลการจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ หรือภาพถ่ายหน้าสมุดบัญชีเงินฝากสำหรับบัญชีเงินฝากของผู้ลงทุนดังกล่าวที่เปิดไว้กับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องชำระเงินผ่านบริการ K PLUS ทันทีหลังจากการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ โดยรายการจองซื้อจะสำเร็จเมื่อผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะได้รับหลักฐานยืนยันการจองซื้อ ตามวิธีการและวงเงินการโอนสูงสุดต่อวันตามที่แต่ละธนาคารกำหนด ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อและชำระเงินในวงเงินที่สูงกว่าจำนวนดังกล่าว สามารถดำเนินการผ่านสาขาหรือหน่วยงานที่มีบริการรับจองซื้อของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

เงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์นี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขการให้บริการจองซื้อหลักทรัพย์ออนไลน์ผ่านระบบ K-My Invest ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย โดยมีข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดซึ่งเป็นไปตามดุลพินิจของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย โดย บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

- จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยการยืนยันตัวตนผ่าน Mobile Application – K PLUS
- จะจัดให้มีเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) ปรากฏอยู่ในระบบออนไลน์
- จะระบุราคาเสนอขายสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ และจำนวนทวีคูณในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งระบุว่าผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนเพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

บมจ. ธนาคารกสิกรไทยขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ และผู้ปกครองที่ใช้สิทธิการจองซื้อแทนผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกันต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ <https://www.maybank-ke.co.th/> ของ บล. เมย์แบงก์ จะต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยที่มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทำธุรกรรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์

ข้อกำหนดเงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ (Online) เป็นไปตามข้อกำหนด เงื่อนไขและขั้นตอนที่ บล. เมย์แบงก์กำหนด และเป็นไปตามดุลยพินิจของ บล. เมย์แบงก์

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์ ต้องตรวจทานข้อมูลและกรอกข้อมูลการจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ แต่จำเป็นต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ เช่น แนบสำเนาหน้าสมุดบัญชีธนาคาร (ชื่อบัญชีผู้จองซื้อเท่านั้น) เพื่อใช้สำหรับกรณีมีการคืนเงิน หรือแนบเอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์จะต้องชำระเงิน ทันทีหลังจากการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ โดยรายการจองซื้อจะสำเร็จเมื่อผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อ และมีการตรวจสอบรายละเอียดการชำระเงินกับบล. เมย์แบงก์ เรียบร้อยแล้ว สำหรับวงเงินการโอนสูงสุดต่อวันจะขึ้นอยู่กับแต่ละธนาคารกำหนด หากผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อและชำระเงินในวงเงินที่สูงกว่าจำนวนที่ต้องชำระ สามารถดำเนินการผ่านทางสาขาของธนาคารที่ บล. เมย์แบงก์กำหนด

บล. เมย์แบงก์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ และผู้ปกครองที่ใช้สิทธิการจองซื้อแทนผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บล. เมย์แบงก์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บล. เมย์แบงก์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และ บล. เมย์แบงก์จะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกันต่อไป

สำหรับผู้ที่จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงื่อนไขและขั้นตอนการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์นี้เป็นไปตามข้อกำหนดของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่าน Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ เท่านั้น โดยมีข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดซึ่งเป็นไปตามดุลยพินิจของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ดังนี้

ผู้ลงทุนทั่วไปของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ที่ประสงค์จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์จะต้องมีบัญชี และสมัครใช้บริการ Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ และได้ผ่านขั้นตอน การรู้จักลูกค้าและการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) รวมถึงได้รับการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ตามวิธีการที่บมจ. ธนาคารกรุงเทพ กำหนดก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผลการประเมินความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Suitability Test) ของผู้จองซื้อไม่เหมาะสมกับการจองซื้อ หน่วยทรัสต์ครั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์และยืนยันในฐานะผู้จอง ซื้อว่า หากเกิดความเสียหายใด ๆ จากการลงทุนในนี้ต่อไปในอนาคต ผู้ออกหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น

ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์ จะต้องมียุตั้งตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป และได้สมัครใช้บริการ Bangkok Bank Mobile Banking ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกรณีผู้ ลงทุนไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ต้องเลือกวิธีการรับหน่วยทรัสต์ด้วยการรับเป็นใบทรัสต์เท่านั้น โดย สามารถจองซื้อได้ที่ระบบออนไลน์ของบมจ. ธนาคารกรุงเทพ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ของวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 29 เมษายน 2567 โดยต้องกรอกข้อมูลส่วนตัวและข้อมูล การจองซื้อพร้อมตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลทุกครั้งก่อนการยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้จองซื้อไม่ต้องดำเนินการกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสาร ประกอบการจองซื้อ หรือภาพถ่ายหน้าสมุดบัญชีเงินฝากสำหรับบัญชีเงินฝากของผู้ลงทุนดังกล่าวที่เปิด ไว้กับบมจ. ธนาคารกรุงเทพ

โดยในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์นั้น

- (1) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1.1) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่ รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ Personal Identification Number Code (PIN code)
 - (1.2) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะจัดให้มีสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Factsheet) ปรากฏอยู่ในระบบออนไลน์ของบมจ. ธนาคาร กรุงเทพ
 - (1.3) ในระบบออนไลน์จะระบุนราคาต่อหน่วย จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ และจำนวนทวีคูณใน การจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งระบุว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวน ซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ได้ก่อน ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

- (2) บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับรองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เยาว์ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบออนไลน์

ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับผู้ที่จะซื้อผ่านระบบออนไลน์ของ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะแจ้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เพิ่มเติมดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ทราบโดยทั่วกัน

3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง

สำหรับผู้จองซื้อผ่าน บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง สามารถจองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1.1 โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่สมัครบริการ KBank Private Banking เพื่อยินยอมการทำธุรกรรมผ่านโทรศัพท์และลงนามในหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากกับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินระดับความเสี่ยงในการลงทุนที่เหมาะสม (Suitability Test) กับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง โดย บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จะต้องมีกระบวนการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงที่รัดกุมเพียงพอ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยในการรับจองซื้อ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยจะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทยต้องแจ้งข้อมูลให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงโดยระบุราคาเสนอขายสูงสุด จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียงต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ

- ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

สำหรับผู้ที่จองซื้อผ่าน บล. เมย์แบงก์ (สำหรับผู้ที่จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของ บล.เมย์แบงก์ โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์มือถือได้ เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทาง โทรศัพท์มือถือ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับ บล.เมย์แบงก์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทาง โทรศัพท์มือถือ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA และ CRS กับบล.เมย์แบงก์ แล้ว โดย บล.เมย์แบงก์ จะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยในการรับจองซื้อ บล.เมย์แบงก์ จะต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปี เกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคาโดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ และเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary หรือ Fact Sheet) ดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทาง โทรศัพท์มือถือ ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือ ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ผู้แนะนำการลงทุนของ บล.เมย์แบงก์ ต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ผ่านโทรศัพท์มือถือ เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรราคา ที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ ช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายกองทรัสต์ ในหนังสือชี้ชวนและ Executive Summary หรือ Fact Sheet ผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผ่าน Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย จะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อโดยใช้วิธีการกรอกใบจอง (Hard Copy) ได้

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.

ทั้งนี้ สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สามารถจองซื้อตามช่องทาง และวันและเวลาดังต่อไปนี้

(1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

- บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ผ่านสำนักงานและทุกสาขาทั่วประเทศ
- บล. เมย์แบงก์ ผ่านสำนักงานใหญ่
- บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ผ่านสำนักงานและทุกสาขาทั่วประเทศ (ยกเว้นสาขาไมโคร)

ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 ตั้งแต่ เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น.

(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตั้งแต่ วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 ถึงเวลา 15.00 น.
- สำหรับผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับทาง บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 15.00 น.
- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ของ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ตั้งแต่ วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 15.00 น.

(3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง

- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเสียง ของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ตั้งแต่ วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 ถึงเวลา 15.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย
- สำหรับผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับทาง บล. เมย์แบงก์ เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึงวันที่ 29 เมษายน 2567 เวลา 15.00 น. ตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของ บล. เมย์แบงก์

โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบ

กำหนดระยะเวลาจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสูงสุด คือ โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อ ในช่วงตั้งแต่วันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ (เฉพาะกรณีที่จองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่รับชำระเงินด้วยระบบดังกล่าวโดยจะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติและระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ) หรือ (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 26 เมษายน 2567 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2567 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วย (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือ (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ (เฉพาะกรณีที่จองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่รับชำระเงินด้วยระบบดังกล่าวโดยจะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติและระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อหรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในข้อ (ค) มายังผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในช่วงวันที่ 23 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2567 และวันที่ 29 เมษายน 2567 ตั้งแต่ 09.00 น. หรือตามเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 15.00 น. (ยกเว้นการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ และการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์มือถือที่เสียง)
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.2.2 (ก) ถึง (ง)

- (ณ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด

เว้นแต่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ตามวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.3.2.3 เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์และชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ราคาเสนอขายสุดท้าย โดยสามารถดำเนินการจองซื้อผ่าน บล. เมย์แบงก์ และชำระค่าจองซื้อดังกล่าวผ่าน บล. เมย์แบงก์ และ/หรือชำระค่าจองซื้อโดยตรงไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

2.3.2.4 นักลงทุนในต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

นักลงทุนสถาบันในต่างประเทศและนักลงทุนในต่างประเทศที่ไม่ถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อเนื่องจากเข้าข้อยกเว้นภายใต้กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องซึ่งจองซื้อผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchasers) ตามข้อ 2.1.1.3 จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ในวันที่ 30 เมษายน 2567 และวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ตามวัน เวลาทำการ และวิธีการที่ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) กำหนด โดยผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchasers) จะชำระราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ราคาเสนอขายสุดท้ายภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 พฤษภาคม 2567

2.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

2.4.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งกำหนดให้เป็นวันที่ 5 เมษายน 2567 โดยมีอัตราส่วนการจองซื้อที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3855 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อก็ได้

ทั้งนี้ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร (ซึ่งอาจรวมถึงเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทในเครือของเซ็นทรัลพัฒนา) พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้ และในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับสิทธิในการจองซื้อ

หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

2.4.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.4.2.1 นักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน จะมีจำนวนขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

2.4.2.2 บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ไม่ใช่การลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะ被客户จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ แล้วจึงจัดสรรแก่บุคคลอื่น ๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยมีจำนวนขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

- ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเอง และผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ ตลอดจนบุคคลที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่หลีกเลี่ยงการจูงซื้อของผู้จูงซื้อทั้งหมด ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทธ. 27/2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่หลีกเลี่ยงการจูงซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนในแต่ละประเภท ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw Back/Claw Forward) แล้วแต่กรณี โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย และพ.ร.บ. หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 5 (3) เรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์รายย่อยภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

- ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว

2.5 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การจัดสรรที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

อีกทั้ง เพื่อมิให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างตัวขัดต่อประกาศที่ ทจ. 49/2555 ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างตัวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในเกณฑ์นั้น ทั้งนี้ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างตัวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้

2.6 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนั้น
- (2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในบางกรณีตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าอาจจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศต่างประเทศ โดยรายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้นมีรายชื่อเบื้องต้น ดังต่อไปนี้ (1) แคนาดา (2) เยอรมัน (3) ญี่ปุ่น (4) เกาหลีใต้ (5) ไต้หวัน (6) สหรัฐอเมริกา (7) มาเลเซีย และ (8) ประเทศอื่นใดที่ทำให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของประเทศนั้น ๆ หรือเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (อ้างอิงข้อมูลจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567 (Book Closing Date)) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยจะประกาศผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.cpnreit.com) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) ก่อนเปิดการจองซื้อ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ชื่อเสียง และ/หรือความรับผิดชอบตามกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- (8) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะได้เข้าผูกพันตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.7 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่างๆ ภายใต้อำนาจที่กำหนด ดังต่อไปนี้

2.7.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับจากผู้จองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อโดยจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือโดยการโอนเงินอัตโนมัติเข้าบัญชีในชื่อผู้จองซื้อกรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีชื่อชายหลักทรัพย์กรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินฝากในบัญชีชื่อชายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาส่งคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา ดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อผ่านบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ไว้ให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.2 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อจะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาเสนอขายสูงสุด โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือโดยการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) หรือนำเข้าบัญชีชื่อชายหลักทรัพย์ตามประเภทบัญชีที่ลูกค้าแจ้งไว้ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อโดยจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาเสนอขายสูงสุดภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จอง

ซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาเสนอขายสูงสุดที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ไว้ให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.3 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อโดยจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หรือโดยการโอนเงินอัตโนมัติเข้าบัญชีในชื่อผู้จองซื้อกรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา ดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ไว้ให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.4 กรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 30 วันหลังสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ติดต่อขอรับเช็คดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะจัดส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

2.7.5 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

- (1) ผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลายหรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement)

เมื่อมีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และจะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 7 วันทำการ หรือชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

วันที่สิ้นสุดระยะเวลายกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือวันที่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุแห่งการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือโดยการโอนเงินอัตโนมัติเข้าบัญชีในชื่อผู้จองซื้อกรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กรณีผู้จองซื้อชำระด้วยวิธีหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ วันที่สิ้นสุดระยะเวลายกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือวันที่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุแห่งการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การคืนเงิน ค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนดโดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

หากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นจนถึงวันที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.8 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะขอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์ฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในขณะเดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดำเนินการตามข้อ 2.8 (ข) ชื่อของผู้จองซื้อในใบจองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ 2.8 (ก) หรือ 2.8 (ค) แทน ขึ้นอยู่กับความครบถ้วนของเอกสารในแต่ละกรณี

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 2.8 (ก) หรือ 2.8 (ค) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน ขึ้นอยู่กับความครบถ้วนของเอกสารในแต่ละกรณี

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ราคาในตลาดรองของหน่วยทรัสต์ในรอบ 12 เดือน ที่ผ่านของของกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหน่วย)	ราคาสูงสุด (บาทต่อหน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าการซื้อขาย เฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
2566	มีนาคม	13.24	17.20	11.70	68.55
	เมษายน	12.87	13.10	12.60	9.79
	พฤษภาคม	12.84	13.10	12.60	11.11

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหน่วย)	ราคาสูงสุด (บาทต่อหน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าการซื้อขาย เฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
	มิถุนายน	11.29	13.00	9.90	37.24
	กรกฎาคม	10.75	11.20	9.90	21.79
	สิงหาคม	11.18	12.30	10.60	15.20
	กันยายน	10.79	11.20	10.40	12.27
	ตุลาคม	9.93	10.50	9.40	9.72
	พฤศจิกายน	10.80	11.90	9.45	19.41
	ธันวาคม	10.94	11.40	10.50	14.09
2567	มกราคม	11.41	12.00	11.00	11.20
	กุมภาพันธ์	11.14	11.60	10.30	12.57

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าประมาณ (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 1,232,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และ อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการ จัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ใน การเข้าซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การ เสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	ประมาณ 820,000,000 บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ	ประมาณ 821,532,000 บาท

หมายเหตุ

ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ทั้งนี้ หากมีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7.5 กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เอกสารแนบ 1

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PARTNERS LTD.

ชั้น 22, อาคารเมอริคิวรี่ ทาวเวอร์
540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

สารบัญ

	หน้า
1. การก่อตั้งกองทรัสต์.....	7
2. หน่วยทรัสต์.....	12
3. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์.....	13
4. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	15
5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	17
6. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การออกใบทรัสต์หรือเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และการโอน หน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์.....	18
7. การลงทุนของกองทรัสต์.....	20
8. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	30
9. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	31
10. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	35
11. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	37
12. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	38
13. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	39
14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	39
15. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	41
16. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนน ของผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	44
17. ทรัสต์.....	45
18. ผู้จัดการกองทรัสต์.....	56
19. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	61
20. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์.....	62
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....	62
22. การเลิกกองทรัสต์.....	62

23.	การแยกต่างหากของสัญญา	64
24.	คำบอกกล่าว	64
25.	กฎหมายที่ใช้บังคับ	65
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	67
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1.....	75
เอกสารแนบ 3	ตัวอย่างใบทรัสต์	78
เอกสารแนบ 4	คำตอบแทนทรัสต์.....	80
เอกสารแนบ 5	หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และ การนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์	81
เอกสารแนบ 6	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	84
เอกสารแนบ 7	โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ 94	94

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยและระหว่าง

1. บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออปฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ก่อตั้งทรัสต์" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT หรือ CPNREIT) ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CPNRF)
2. ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
3. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏดังต่อไปนี้ หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่ได้มีการกำหนดความหมายเป็นอย่างอื่น ให้มีความหมายดังนี้ WCF

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT หรือ CPNREIT)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CPNRF)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น พ.ศ.

คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภารกิจโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้จากการกู้ยืม รวมถึงทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินดังกล่าว
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน

WCP

		คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและ ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มี การแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือ บุคคลอื่นที่ได้รับการมอบหมายให้ทำหน้าที่แทนตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
ทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 6 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทน ในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์
ใบทรัสต์	หมายถึง	หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์ออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
แบบแสดงรายการข้อมูลการ เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอ

		อนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และ ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 51/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะเข้าเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์สำเร็จ WCP

ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับ การมอบหมายให้ทำหน้าที่แทนตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ทรงสิทธิในหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชี รายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าหน่วยทรัสต์	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
วันทำการ	หมายถึง	วันใด ๆ ที่ไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุดตาม ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม ของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2523 และที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำ การส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับ การจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ WCP

สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT) ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT) ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ให้มีความหมายรวมถึง สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

1 การก่อตั้งกองทรัสต์

1.1 ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

1.1.1 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) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกเปลี่ยนกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

1.1.2 กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์

1.1.3 การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : CPN Retail Growth Leasehold REIT

ชื่อย่อ : CPNREIT

อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ

ประเภท : ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ :

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด พ.ศ.

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้

1.2.1 เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

- (1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

1.2.2 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้ และนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 9 และตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2.3 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้ และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และ

ตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

1.3 รายละเอียดผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่: สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร: (02) 667-5555 ต่อ 1660

แฟกซ์: (02) 667-5590

เว็บไซต์: www.cpnreit.com

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทเป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 99.99 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 7)

ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีชื่อผู้ก่อกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) พ.ศ. ๖๐๒

1.4 รายละเอียดของทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่: สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทร: (02) 949-1500

แฟกซ์: (02) 949-1501

เว็บไซต์: <http://www.scbam.com>

ทรัสต์เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ใบอนุญาตเลขที่ ท-0042-02 จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 และมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

1.5 คุณสมบัติหรือลักษณะของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์นี้ หนึ่ง ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด หรือประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.6 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของกองทรัสต์

1.6.1 ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สิน โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 หนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ WCV

1.6.2 เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

1.6.3 ทรัพย์สินใด ๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (ถ้ามี)

1.7 วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีผลสมบูรณ์

การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

2 หน่วยทรัสต์

2.1 สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์

2.2 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน

2.3 คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

2.4 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายครั้งแรก

- | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|
| (1) | มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ | : | 29,653,382,714.76 (สองหมื่นเก้าพันหกกร้อยห้าสิบล้านสามแสนสามแสนแปดหมื่นสองพันเจ็ดร้อยสิบสี่จุดเจ็ดหก) บาท |
| (2) | มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ | : | 13.4028 (สิบสามจุดสี่ศูนย์สองแปด) บาทต่อหน่วย |
| (3) | จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด | : | 2,212,476,700 (สองพันสองร้อยสิบล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นหกพันเจ็ดร้อย) หน่วย |
| (4) | ประเภทหน่วยทรัสต์ | : | ระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ wcy |

2.5 ข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2.5.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- 2.5.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้
- 2.5.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- 2.5.4 ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดใน ประกาศที่ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

3 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

3.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใด ๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

3.2 เหตุของการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 3.2.1 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม อาทิ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม wcy

- 3.2.2 เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์
- 3.2.3 เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้แล้ว
- 3.2.4 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 3.2.5 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3.2.6 เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 3.2.7 กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.3 กระบวนการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ และจะทำภายใต้กระบวนการดังต่อไปนี้

- 3.3.1 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15
- 3.3.2 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) WCP

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

3.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการตามข้อ 7.3 – 7.5 และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 11 ด้วย

3.3.4 เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

3.3.5 เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

3.3.6 เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น

3.3.7 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

4 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2.1 – 4.2.5 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป

4.2 เหตุของการลดทุนชำระแล้ว

การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้วจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ๖๗

- 4.2.1 เมื่อกองทุนมีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทุน รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทุนและส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่เกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี
- 4.2.2 กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทุนไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- 4.2.3 กองทุนมีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 4.2.4 กองทุนมีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนตามข้อ 14.1
- 4.2.5 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 4.2.6 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทุนได้
- 4.2.7 เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด
- 4.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว
- 4.3.1 ในการลดทุนชำระแล้วของกองทุน ผู้จัดการกองทุนมีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามข้อ 4.2.1 – 4.2.5 ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร ผู้จัดการกองทุนอาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15
- 4.3.2 เมื่อผู้จัดการกองทุนได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้ว หรือได้รับมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลง w_{LP}

- 4.3.3 จากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลงทุนชำระแล้ว จากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 4.3.4 ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลงทุนชำระแล้วเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลงทุนชำระแล้วดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 5.1 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 5.2 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 5.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรสุทธิค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย
- 5.4 ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 5.1 – 5.3 ข้างต้น
- 5.5 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้นอกทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด พ.ร.บ.

5.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินคืนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

5.7 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4

5.8 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

5.9 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.5.1

5.10 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 15

5.11 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ

6 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การออกใบทรัสต์หรือเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และการโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

6.1 การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยจะกำหนดให้ทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง ทรัสต์จะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยอนุโลม

ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศ wcp

อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ในเบื้องต้น ภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ที่จะแต่งตั้งศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

6.2 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

6.2.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย

- (1) ชื่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

6.2.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย

- (1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบทรัสต์และออกใบทรัสต์แทนหรือออกใบทรัสต์ใหม่ (ถ้ามี)
- (5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- (6) การจํานำ/ เพิกถอนจํานอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

6.3 ทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

6.4 การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์

6.4.1 ทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหลักทรัพย์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ตัวอย่าง ใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบ 3

6.4.2 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์หรือนายทะเบียนต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือ

หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ ทรัสต์หรือนายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

6.5 การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

6.5.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6.5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบมีใบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปยังทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนด การโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) การโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

6.5.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.5 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.5

7 การลงทุนของกองทรัสต์

7.1 การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ พ.ศ.

7.2 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

7.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

กองทรัสต์อาจลงทุนโดยตรง หรือลงทุนโดยทางอ้อม โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.3.1 การลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหนี้ที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(5.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ พ.ศ.

- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้ว

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 7.3 – 7.5

7.3.2 การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้ WCV

- (3.1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1(5) โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
- (3.2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1(5)
- (3.3) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (3.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1(3)(3.3) ด้วย
- (3.5) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินในข้อ 9.4 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

7.3.3 กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 7.8

7.3.4 กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 7.3.4(1)(1.1) เท่านั้น พ.ร.บ.

- (1) ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าว ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1) เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ
 - (1.2) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร
 - (ข) อาจไม่สามารถรักษาสិทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ
 - (1.3) เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ
 - (1.4) เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุสงสัยตามข้อ 7.3.4 (1)(1.2) หรือ ข้อ 7.3.4 (1)(1.3) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตามข้อ 7.3.4 (1)(1.2) หรือข้อ 7.3.4 (1)(1.3) นั้น
- (2) ภายในระยะเวลา 10 (สิบ) ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าว เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ข้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ ^{๖๔๗}

- (3) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ซ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
- (4) เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 7.3.4(1) ข้อ 7.3.4(2) หรือ ข้อ 7.3.4(3) หลีกเลี่ยงมิให้สำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตามข้อ 7.3.4(1) ข้อ 7.3.4(2) หรือ ข้อ 7.3.4(3) กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวนั้น

7.4 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 7.4.1 ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- 7.4.2 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 10
- 7.4.3 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

7.5 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้

- 7.5.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น WCI²

7.5.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

7.5.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 7.5.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

7.6 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

7.6.1 กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยการขาย และ/หรือโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 7.7

7.6.2 กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้ WCP

7.7 วิธีในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

7.7.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 10

7.7.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 7.5.1 มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 7.5.2 และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 7.5.3 โดยอนุโลม

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 7.7.2(1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

7.8 นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

7.8.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 7.9 และข้อ 7.10

7.8.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม

7.8.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติกรรมว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม

7.9 ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน

7.9.1 พันธบัตรรัฐบาล

7.9.2 ตัวเงินค้ำ

7.9.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข พ.ร.บ.

- 7.9.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 7.9.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- 7.9.6 ตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือ ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- 7.9.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- 7.9.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- 7.9.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้น จะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้ HCP

กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

7.9.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของ กองทรัสต์

7.9.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

7.10 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

7.10.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

7.10.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

8 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.1 กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือ การให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

8.2 กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่า ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า ๙๘

- 8.3 กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 8.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 8.5 การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3 และข้อ 18.4 ตามลำดับ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15
- 9 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 9.1 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 9.1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ncv

- (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิ การเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิ ครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้าน อัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็น สำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือ อสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

9.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลาย วิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบ ใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

9.2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจ ทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อ

ป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

9.2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 9.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 15

9.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

9.3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถัดอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

9.3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

9.3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

- (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น WCP

(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

9.3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

9.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

9.4.1 ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

9.4.2 ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

9.5 การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

9.5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 9 นี้

9.5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

9.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ภายใต้บังคับของข้อ 12 กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้

9.7 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

9.7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ พ.ศ. ๒๕๖๓

- 9.7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 9.7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 9.7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป
- 9.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นตามข้อ 7.3.2 (ถ้ามี) หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 9 นี้ โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 9.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
- 10 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 10.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรงตามข้อ 7.3.1 ต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- 10.1.1 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล พ.ศ.๖๖

(ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

10.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง

10.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี

(2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของทรัสต์ร้องขอ

10.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

10.1.5 ในการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์อาจดำเนินการต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้

10.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2 (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

10.2.1 จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.1 โดยคำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม

(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท จะประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.1 โดยอนุโลม พ.ศ.พ

10.2.2 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ให้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

10.2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ใน 10.2.2

10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามข้อ 7.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.2.2 ด้วย

11 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

11.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อ 7.5.1

11.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

11.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

11.2.2 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

11.2.3 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 11.2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย พ.ศ.

- 11.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามข้อ 7.5.3 โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

การอนุมัติตามข้อ 11.2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 11.3 จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่เกินอัตราหรือมูลค่าที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่ตามเดิมหรือไม่แปรไปกว่าเดิมซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการฉบับที่กองทรัสต์ได้เข้าทำและลงนามกับบริษัท เช่นทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ได้มีการลงทุนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

12 การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

12.1 ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 12.3 โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 12.4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

12.2 ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

12.2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 12.4 พ.ศ.๖

- 12.3 การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- 12.3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 12.3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 12.3.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนนั้น
- 12.4 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 12.3.3 ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- 12.5 ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

13 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

14 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

- 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2561 พ.ศ.

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- 14.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 14.3 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 14.4 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 14.5 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- 14.6 สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 14.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ WCP

14.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

14.9 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

14.10 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

15 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.1 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

15.2 เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

15.2.1 การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

15.2.2 การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้ WCP

15.3 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

15.3.1 กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

15.3.2 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

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

15.4 การมอบฉันทะ

15.4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

15.4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

15.5 องค์ประชุม

15.5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

15.5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ

15.5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ

15.2.2(2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุม

เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.2.2(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่ง WCP

หนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

15.6 ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

15.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

15.8 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

15.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 15.9

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WCP

- (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
- 15.8.3 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 15.8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
- 15.9 การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- 15.9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
- 15.9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น
- 16 การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 16.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม WCP

16.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

16.3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

16.3.1 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

16.3.2 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

16.4 ข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ไม่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

16.5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 16.1 หรือ 16.2 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

16.5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

17. ทรัสต์

17.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ NCP

- (1.3) ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสตี ทรัสตีเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพอนุคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี)
- (1.4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีมีมติตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2 ให้เปลี่ยนแปลงทรัสตี
- (1.5) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี
- (1.6) ทรัสตีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี
- (2.1) เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2(1)(1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสตีมีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีมีมติแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสตีต่อไป โดยวิธีการลงมติให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2
- ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2(1)(1.4) ให้ดำเนินการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสตีตามที่กำหนดโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสตีดังกล่าว
- (2.2) เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสตีเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในกรณีที่ทรัสตีลาออก ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสตี
- (ข) ในกรณีที่ทรัสตีตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2(1)(1.2) ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ ทรัสตีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสตีเพื่อมิให้กองทรัสตีเสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสตี

(ค) ในกรณีที่ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการเลิกกิจการ ชำระบัญชี ฎุกระงับการดำเนินกิจการ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ง) ในกรณีที่ทรัสต์ถูกถอดถอนหรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหายเสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(2.3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสต์รายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสต์รายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมหรือทรัสต์รายที่เหลืออยู่มิได้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสต์รายเดิมหรือทรัสต์รายที่เหลืออยู่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อ (2.4) ข้างล่างนี้ ผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมหรือทรัสต์รายที่เหลืออยู่เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ ๙๐๗

(2.4) ให้ทรัสต์รายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าคุณได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมหรือร่วมกับทรัสต์รายที่เหลืออยู่ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมหรือร่วมกับทรัสต์รายที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับ ทรัสต์รายเดิมหรือกับทรัสต์รายที่เหลืออยู่ ว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมหรือร่วมกับทรัสต์รายที่เหลืออยู่

ในกรณีที่ทรัสต์รายใหม่มิได้แจ้งตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นทรัสต์รายใหม่ต้องรับผิดชอบทรัพย์สินในกองทรัสต์หรือต่อบุคคลภายนอก แล้วแต่กรณี

(2.5) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

การอุทธรณ์คำสั่งศาลตามวรรคหนึ่ง ให้ยื่นต่อศาลฎีกา

(3) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรณีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

17.2.2 ค่าตอบแทนทรัสต์

ค่าตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

17.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

17.3.1 ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

17.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 17.3.7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง wcp

- 17.3.3 ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.4 ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 17.3.5 ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.6 ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 17.3.7 ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาลผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณาอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- 17.3.8 ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 17.3.9 ห้ามทรัสต์นำหน้าที่ต้นเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- 17.3.10 ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ พ.ร.บ.

17.3.11 ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

17.3.12 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 17.3.11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

17.3.13 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 17.3.11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

17.3.14 การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน พ.ศ.

- (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
- (5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และ ประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

17.3.15 ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 17.3.14 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

17.3.16 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เรียกร้อยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยน wcp

สภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

17.3.17 ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 17.3.14 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

17.3.18 ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17.3.17 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

17.3.19 ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริต และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

17.3.20 ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.

- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

17.3.21 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้นำความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 17.3.23
- (2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

17.3.22 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว พ.ศ.

- (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

17.3.23 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

17.3.24 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

17.3.25 ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้

การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย
 - (1.1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (1.2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทวนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (1.3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย
 - (2.1) ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.2) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (2.3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2.4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (2.5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี) พ.ศ.

(2.6) การจํานำ/ เพิกถอนจําเอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

17.3.26 ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

17.3.27 ภายใต้บังคับของข้อ 17.3.26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญของทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

18. ผู้จัดการกองทรัสต์

18.1 คุณสมบัติของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด

18.2 การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

18.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกแต่งตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเปลี่ยนแปลงได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3

18.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ WCP

18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

18.3.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้พ้นจากการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- (5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

18.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2 ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.3.1 และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณา

ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.3.1(5) และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง นอกจากนี้ ในกรณีที่ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้แล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) นับแต่วันที่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน รวมถึงดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
- (3) ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

18.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 18.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ทั้งนี้ดังรายละเอียดตามที่ระบุไว้ใน เอกสารแนบ 5 และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ WCF

- 18.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน แทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับ และตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ แทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- 18.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจาก บัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและ ส่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าว ให้แก่ทรัสต์
- 18.4.4 เมื่อมีการขมวดิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียง ลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 18.4.5 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการ ดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความ ระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง กองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการ ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการ ตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และ ไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อ ตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติ ที่เป็นธรรมและเหมาะสม พ.ศ.?

- (6) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

18.4.6 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2.2) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้นำมาความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

18.4.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ WCP

18.4.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

18.4.9 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้

- (1) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT
- (2) งบการเงินของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
- (3) รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 51/2555
- (4) รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วย รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว

18.4.10 ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

19. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 6 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน WCP

20. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

- 20.1 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี โดยรอบระยะเวลาบัญชีแรกเริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
- 20.2 ทรัสต์จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่จะเห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในบางส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว

- 21.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

- 21.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในข้อ 21.1

22. การเลิกกองทรัสต์

- 22.1 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

22.1.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

22.1.3 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8.2 พคย

22.1.4 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

22.1.5 เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

22.2 การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.1 ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีเป็นผู้รวบรวม จำน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์จนเสร็จสิ้น โดยให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

22.2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

22.2.2 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

22.2.3 ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์

22.2.4 หนี้ย่่างอื่น

ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้

เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ๖๐%

23. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดกกลงกัน ดังนี้

23.1 ข้อความและข้อตกลงใด ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

23.2 คู่สัญญาจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้น อาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่าให้มีผล

24.1 ภายในวันที่ระบุในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ (02) 667-5555 ต่อ 1660

โทรสาร (02) 667-5590

บุคคลที่ติดต่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากส่งให้กับทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า
ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 พ.ศ. ๒๕๖๒

โทรศัพท์ (02) 949-1500

โทรสาร (02) 949-1501

บุคคลที่ติดต่อ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย WCP

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

พิริณี พริ่งศุภกะ

(นางสาวพิริณี พริ่งศุภกะ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม)

(นางสาวอรอนงค์ ชัยรง)

พยาน

พยาน

เข็มพลอย

(นางสาวเข็มพลอย ต้นสกุลรุ่งเรือง)

อริศรา คงสว่าง

(นางสาวอริศรา คงสว่าง)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งกองทุนรวม CPNRF ได้เข้าลงทุน และจะมีการโอนมายังกองทรัสต์ CPNREIT

<p>ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF</p>	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 8 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด</p>
<p>ที่ดินที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 20 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 8 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินโดยที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงสามกมด แขวงสามกมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานครเนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินเลขที่ 4313 เนื้อที่ 16-3-90.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 4314 เนื้อที่ 27-1-24.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 85312 เนื้อที่ 3-0-47.2 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 49534 เนื้อที่ 6-0-76.2 ไร่
<p>อาคารที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 (บางส่วน) ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) จากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 8 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) ตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) ประมาณ 152,369 ตารางเมตร - พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 82,427 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถประมาณ 98,813 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถนอกอาคาร 7,012 ตารางเมตร)

WCP

งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน	สิทธิการเช่า 20 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 8 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) สำหรับงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
สิ่งหริ่มทรัพย์ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน	กรรมสิทธิ์ในสิ่งหริ่มทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งทั้งที่ติดตั้งตรงตราบและไม่ติดตั้งตรงตราบ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการศูนย์การค้า ทั้งนี้ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารศูนย์การค้า
ราคาประเมินทรัพย์สิน	กองทุนรวม CPNRF ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ อันได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าล จำกัด ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยราคาประเมินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 7,184 ล้านบาท

2. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปให้เห็นรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ซึ่งกองทุนรวม CPNRF ได้เข้าลงทุนและจะมีการโอนมายังกองทรัสต์ CPNREIT

ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 18 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวม CPNRF มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี โดยกองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน นอกจากนี้ กองทุนรวม CPNRF ได้ซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตามสัญญาซื้อขายงานระบบระหว่างกองทุนรวม CPNRF และ CPN (เดิมคู่สัญญา คือ บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด แต่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่ CPN) ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2548
ที่ดินที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 18 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวม CPNRF มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3

พ.ศ.

	<p>จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินเลขที่ 53132 เนื้อที่ 12-0-83.4 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 53133 เนื้อที่ 0-1-61.2 ไร่ <p>ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวม CPNRF ยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 และผู้เช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้ารายอื่นที่มีใช้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ใช้พื้นที่จอดรถ ถนนรอบอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม CPNRF โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p>
<p>อาคารที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 (บางส่วน) ซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่บริการ (บางส่วน) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 18 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวม CPNRF มีสิทธิจะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี ตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) ประมาณ 79,554 ตารางเมตร - พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 37,143 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถประมาณ 90,186 ตารางเมตร
<p>งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>กรรมสิทธิ์ (โดยการซื้อและ/หรือรับโอน) งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรมที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จากบริษัทเซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์</p>
<p>สิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งทั้งที่ติดตั้งเสร็จและไม่ติดตั้งครบถ้วน รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการศูนย์การค้า ทั้งนี้ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารศูนย์การค้า</p>

WCP

ราคาประเมินทรัพย์สิน	กองทุนรวม CPNRF ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ฮันได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยราคาประเมินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 9,192 ล้านบาท
----------------------	--

3. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปให้เห็นรายละเอียดของทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทุนรวม CPNRF ได้เข้าลงทุน และจะมีการโอนมายังกองทรัสต์ CPNREIT

ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) นอกจากนี้ กองทุนรวม CPNRF ได้เข้างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ที่ดินที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 15 ปีคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินเลขที่ 1041 เนื้อที่ 22-0-72 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 1054 เนื้อที่ 2-2-12 ไร่ โดยกองทุนรวม CPNRF ได้ให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการแก่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของทั้งสองบริษัทดังกล่าว โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
อาคารที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคารซึ่งเป็นอาคาร 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารสำนักงานทั้งอาคารจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A สูง 26 ชั้น และอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B สูง 18 ชั้น พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารซึ่งสูง 10 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ (บางส่วน) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น

WEP

	<p>เจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) ประมาณ 117,735 ตารางเมตร - พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 61,710 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถประมาณ 67,936 ตารางเมตร <p>ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2552 ฉบับลงวันที่ 24 ตุลาคม 2560 พื้นที่ใช้สอยของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพิ่มขึ้นเป็น 120,409 ตารางเมตร เนื่องจากในปี 2558-2559 กองทุนรวม CPNRF ได้ปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งทำให้พื้นที่เช่าของกองทุนรวม CPNRF มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น</p>
<p>งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) สำหรับงานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p>
<p>อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน CPNRF ลงทุน</p>	<p>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการศูนย์การค้า ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารศูนย์การค้า</p>
<p>ราคาประเมินทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวม CPNRF ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ อันได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 5,495 ล้านบาท (ราคาประเมินของทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เท่ากับ 4,503 ล้านบาท และ 992 ล้านบาท ตามลำดับ)</p>

WCP

4. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปให้เห็นรายละเอียดทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่กองทุนรวม CPNRF ได้เข้าลงทุน และจะมีการโอนมายังกองทุนทรัสต์ CPNREIT

<p>ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF</p>	<p>(1) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน)</p> <p>(2) สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต</p> <p>(3) สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต</p> <p>เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด</p>
<p>ที่ดินที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินเลขที่ 3289 เนื้อที่ 15-0-80.75 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 3301 เนื้อที่ 2-2-88.4 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 3313 เนื้อที่ 5-1-74.3 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 58660 เนื้อที่ 2-1-90 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 58661 เนื้อที่ 1-1-85 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110632 เนื้อที่ 1-1-11.3 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110633 เนื้อที่ 2-0-83.1 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110634 เนื้อที่ 0-2-46 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 110635 เนื้อที่ 0-0-96 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 15540 เนื้อที่ 1-1-2 ไร่

WCP

	<p>ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคาร (บางส่วน) โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวม CPNRF ยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นอกจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ใ้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม CPNRF และถนนรอบบอสันท์ฮาร์ิมทรัพย์และทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นสำคัญ</p>
<p>อาคารที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน) รวมทั้งงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) ตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) ประมาณ 78,849 ตารางเมตร - พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 37,553 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถประมาณ 44,142 ตารางเมตร
<p>งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPNRF ลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) สำหรับงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์</p>
<p>สังหาริมทรัพย์ที่กองทุน CPNRF ลงทุน</p>	<p>กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการศูนย์การค้า ทั้งนี้ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารศูนย์การค้า</p>

WCP

ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวม CPNRF ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ อันได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไฟรซึล จำกัด ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธี พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยราคาประเมินของ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 10,531 ล้านบาท</p>
-----------------------------	---

WCP

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปให้เห็นรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ชื่อโครงการ	โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมอีสตัน พัทยา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพิทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ("ซีพีเอ็นพัทยา")
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับผู้ก่อตั้งกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็นพัทยาในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นในเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นในซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ร้อยละ 99.99 ตามลำดับ
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	<p>กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้</p> <p><u>โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</u></p> <p>(1) สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 70,095 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่อันมีลักษณะเป็นการเช่าช่วงประมาณ 4,827 ตารางเมตร</p> <p>อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนของซีพีเอ็นพัทยาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุงหรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ</p> <p>(2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็นพัทยา</p> <p>(2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรมระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล</p>

WCP

พญา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว

- (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตาถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช ซึ่งซีพีเอ็นพญา บีช เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช กองทรัสต์ CPNREIT ยินยอมให้ซีพีเอ็นพญา บีช รวมถึงลูกค้า และคู่สัญญาของซีพีเอ็นพญา บีช และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในส่วนของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุน ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ CPNREIT เฉพาะส่วนของกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช และโรงแรมฮิลตัน พญา บีช เป็นสำคัญ

โรงแรมฮิลตัน พญา บีช

- (1) สิทธิการเช่าสิ่งหามิทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พญา บีช ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 49,686 ตารางเมตร
- (2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พญา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว

WCP

	<p>(3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>
<p>ระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่า</p>	<p>ประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580</p>

wcp

เอกสารแนบ 3
ตัวอย่างใบทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ
Par Value of

บาท
Bant Each

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
จัดการโดย บริษัท ซีพีเอ็ม อีที แมเนจเม้นท์ จำกัด
CPN REIT MANAGEMENT CO., LTD.

เลขที่ 999/9 อาคาร The Offices at CentralWorld ชั้น 31 ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
No. 999/9 The Offices at CentralWorld Building, 31st Floor, Rama 1 Rd., Patumwan, Patumwan, Bangkok 10330

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อารกา : ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02 9491500
Trustee: SCB Asset Management Co., Ltd. Address: No. 18 SCB Park Plaza 1, 7th-8th Floor, Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02 9491500

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคล ซีพีเอ็ม อีที แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด. Trust unit holder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except such transfer shall cause the trust units holding ratio by CPN REIT MANAGEMENT CO., LTD. REIT Manager and Trustee (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated law.

เนื่องจากกองทรัสต์ มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด รวมทั้งที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยเมื่อปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวเกินถือหน่วยลงทุนรวมเกินกว่าอัตราตามที่ประกาศกำหนด ทรัสต์นายทะเบียนหลักทรัพย์ มีสิทธิ์ปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ The trust is subject to trust unit holding restrictions as stipulated by Capital Market Supervisory Board including any further amendment, if it appears that any person or such person's related person(s) holds trust units exceeding the proportion as specified in relevant notification, Trustee/Registrar may exclude such person's name in the register of holders of trust units.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unit holder Registration No.

จำนวนหน่วย

No. of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Registrar

NCP

<p>โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.</p>	<p>1. ให้ผู้ลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด If you wish to have ownership of securities transferred to your name, please use the form designated by the securities registrar for this purpose.</p> <p>2. โฉนดหลักทรัพย์ ที่ผู้โอนและผู้รับโอนหลักทรัพย์ ลงลายมือชื่อส่งสำนักงาน Both the transferor and transferee must endorse the certificate(s) of the securities being transferred.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่นายทะเบียนกำหนด โดยสามารถตรวจสอบได้จาก www.isd.co.th Please see www.isd.co.th for the list of documents required to support your request for ownership transfer.</p>	
<p>ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นชื่อผู้โอน) Signature of transferee (who desires to have his names entered in the register of securities holders)</p> <p>ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียนบริษัท (ถ้ามี) Authorized signature(s) with the seal of the registrar/company (if any)</p>
<p>1 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>2 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>3 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>4 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>5 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>6 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	

เอกสารแนบ 4

คำตอบแทนทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ทรัสต์ในการทำหน้าที่ทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยคำนวณเป็นอัตรารายปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปี หากคำนวณได้ต่ำกว่า 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใด ๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทต่อปี โดยทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทต่อปี

ในกรณีที่ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

- (2) ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง สำหรับทรัพย์สินในประเทศไทย ทั้งนี้หาก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรา มากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ตามข้อ (1) ในแต่ละเดือนเป็นรายเดือน ภายใน 10 (สิบ) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ลงนามรับรองความถูกต้องในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน แต่จะชำระไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัดจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ตามระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่ในเดือนใดที่กองทรัสต์มีการเพิ่มเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในเดือนนั้น โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ช่วงก่อนการเพิ่มเงินทุนและช่วงหลังการเพิ่มเงินทุนดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน W.C.P.

เอกสารแนบ 5

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และ การนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- (3) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ก) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน และส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม NCP

- (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฅ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (ฌ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฎ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม ๖๔๗

- (ง) งบการเงินของผู้จัดการทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง WCP

เอกสารแนบ 6
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตราเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกอบการจัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
5.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
7.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

WCF

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
8.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10.	<p>ค่านายหน้า (Commission) ในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>0.5 เดือน</p> <p>0.5 เดือน</p> <p>1.0 เดือน</p> <p>1.5 เดือน</p> <p>ร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น</p>	เมื่อเกิดรายการ
11.	<p>ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>0.5 เดือน</p> <p>0.5 เดือน</p> <p>1.0 เดือน</p> <p>ร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่า</p>	เมื่อเกิดรายการ

พ.ศ. ๖๖

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่า นายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือน ขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญา บริการพื้นที่ส่งเสริมการขายและสัญญาที่ เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	
12.	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของ กองทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ รายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญา บริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริม การขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือ ผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ กิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ ทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงิน เฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนอง เดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจาก ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า	รายเดือน
13.	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับ ทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคาร สำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
14.	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	รายเดือน
15.	ค่าธรรมเนียมการซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาโดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือ พัฒนา คืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ
18.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
19.	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

wcp

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
20.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ถ้า มี) รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายใน การดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานและประกาศที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรง สถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี
22.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบ ยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลงหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบ หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือ บอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่ กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่ง รายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

WCP

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
27.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มาจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ/ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนของกองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม การบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือ คืนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
32.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตาม	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

wcp

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	หน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.		
33.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราสิ่งหาทรัพย์สินของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ และ/หรือเงินลดทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินใน กรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายประโยชน์ตอบ แทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้น เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจด ทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหาทรัพย์สิน ภาษี ธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการ จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากร สำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงิน ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาหรือประกาศ หนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้สอบบัญชี รวม ถึงทรัสต์ดีในระหว่างการชำระบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับ การจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
37.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์ดี	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

WCP

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
38.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึง ค่าธรรมเนียมในการชำระคืนเงินกู้	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่าย ในการทำงานหรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อ เติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่ ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่น ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ การจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่งหนังสือ เชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอกกล่าว หนังสือ ตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูล หรือเอกสารใดที่เกี่ยวข้องที่ต้องจัดทำขึ้นให้ เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
43.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดง รายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการ ดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
44.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงหนี้ หรือ การดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

หจพ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	หนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์		
45.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึด ทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
46.	ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำกฎหมายแก่ กองทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสาร และรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ใน กรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าว ของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่าน ช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาด หลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือออกกล่าวทวง ถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การ จัดเตรียม แก๊ซ เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
47.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ เรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทั้งปวงรวมถึงการดำเนินการให้ เป็นไปตามคำสั่ง และ/หรือ ข้อกำหนดของ หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
48.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (เฉพาะค่าเบี้ยปรับ และเงินเพิ่มที่ไม่ได้เกิดจากความประมาท เลินเล่อของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

wcp

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	กองทรัสต์หรือทรัสต์) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวม ตลอดถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ ทรัพย์สินหลัก		
49.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ

MCP

เอกสารแนบ 7

โครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ และมี CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	10 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	CPN (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นายชาลี มาตาน 2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 3. นางสาวนภารัตน์ ศีวีวรรณวิทย์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศีวีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

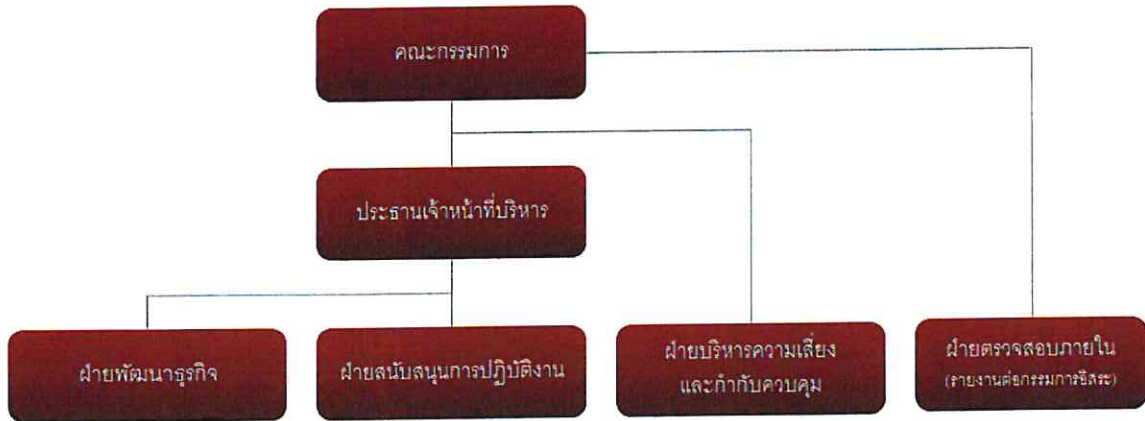
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. CPN	999,997	99.9997
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	1	0.0001
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	1	0.0001
4. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.0000

WC7

โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัทเอง) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง *MCP*

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ 9 ธันวาคม 2562



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 โดยและระหว่าง

- 1) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์") ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- 2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ("ทรัสต์ดี") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีมีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีมีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องไม่ได้ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้อยลง และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ เพื่อให้มีผลเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ รวมทั้งเพื่อให้เกิดความชัดเจนทั้งในการคำนวณค่าธรรมเนียมและที่จะเป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อความคล่องตัวในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดี

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.1 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” และก่อนคำนิยาม “ทรัพย์สินหลัก”

“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 หมายถึง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยรายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบ 2.1

“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 หมายถึง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 โดยรายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบ 2.2”

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 จะมีเป็นไปตามข้อความในเอกสารแนบท้าย 1 และ เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

อนึ่ง ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามที่กองทรัสต์จะได้มีการลงทุนแล้วเสร็จ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะแก้ไขรายการทรัพย์สินใน เอกสารแนบท้าย 2 ต่อไป (ถ้ามี) เพื่อให้รายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ดังกล่าวนี เป็นไปตามที่กองทรัสต์จะได้ลงทุนแล้วจริง

- 1.2 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 3.3.2 ภายใต้หัวข้อกระบวนการเพิ่มทุน โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

“3.3.2 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร่วมกัน

เกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

- (2) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน”

1.3 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 7.2 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

“กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด”

- 1.4 ให้เพิ่มเติม เอกสารแนบ 2.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้มีข้อความตามความในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.5 ให้เพิ่มเติม เอกสารแนบ 2.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้มีข้อความตามความในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้ และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 ให้แก้ไขเพิ่มเติม เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ตามความในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้ แทน และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 3 คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการทำที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ข้อ 4 การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้

ข้อ 5 กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 6 เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นเช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ LS

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

พรีณี พริ้งศุลกะ
(นางสาวพรีณี พริ้งศุลกะ)

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรพรรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นางสาวณัฐญา พลวารินทร์)

พยาน



(นางสาวสุจิตรา บัวระบัด)

เอกสารแนบ 2.1

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปให้เห็นรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

1. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT")
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") โดย CPN ถือหุ้นทางอ้อมใน GLAND ร้อยละ 67.53 และ CPN ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คงเหลือประมาณ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590 จาก GLANDRT ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าว (อาคาร A ชั้น 12, 14 ถึงชั้น 36 รวม 24 ชั้น และอาคาร B ชั้น 12, 14 ถึงชั้น 34 รวม 22 ชั้น) และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าว (ส่วนฐานอาคารชั้น 4 ถึงชั้น 10) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 95,997 ตารางเมตร รับโอนสิทธิการเช่าในงานระบบคงเหลือประมาณ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590 จาก GLANDRT ซึ่งได้แก่ ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับพื้นที่ของโครงการ ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์จาก GLANDRT อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งรวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

	<p>ในโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือบนพื้นผิวภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>4. รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ทาวเวอร์ส</p>
--	--

2. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	GLANDRT
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์ของ GLANDRT คือ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คงเหลือประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 จาก GLANDRT ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าว (ชั้น 7 ถึงชั้น 12 รวม 6 ชั้น) และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าว (ชั้น 4 ถึงชั้น 6) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าลงทุนประมาณ 30,176 ตารางเมตร 2. รับโอนสิทธิการเช่าในงานระบบคงเหลือประมาณ 15 ปี (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) จาก GLANDRT ซึ่งได้แก่ ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับพื้นที่ของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

	<p>3. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์จาก GLANDRT อันได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายในพื้นที่ของ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือบนพื้นผิวภายในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>4. รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ Sterling โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย</p>
--	--

เอกสารแนบ 2.2

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3

1. โครงการเซ็นทรัลมารีนา

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 78/54 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	CPN
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	CPN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัลมารีนา และจะเป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ CPN จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อนึ่ง CPN ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 15 ปี จาก CPN โดยสิทธิการเช่าและเช่าช่วงจะสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 45,149 ตารางเมตร อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 15 ปี จาก CPN โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จาก CPN อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรือ

	<p>อำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	---

2. โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 319 ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นทางตรงในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 22 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 45,716 ตารางเมตร อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว 2. สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 22 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงาน

	<p>วิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	--

3. โครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 88 หมู่ 10 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นทางตรงในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 87,004 ตารางเมตร อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระ

	<p>ค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ จอตรงส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>2. สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลา การเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและ สิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิ ใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติด ตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อ วัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับ ผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือ ภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูก สร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณ ภายนอกพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใน โครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	--

4. โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 311 หมู่ 7 ตำบลแจระแม อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัด อุบลราชธานี 34000
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการ กองทรัสต์	บริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นทางตรงในบริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ร้อยละ 99.99 และ CPN ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่ม ระยะเวลาการเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ซึ่งได้แก่ พื้นที่

	<p>ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 69,821 ตารางเมตร อนึ่ง ทรัสต์สินที่เข้านี้ ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>2. สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัสต์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	--

5. โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ที่ตั้งของทรัสต์สิน	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

<p>ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นทางตรงในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99</p>
<p>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 264,530 ตารางเมตร 2. สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 30 ปี จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว <p>ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้</p>

LS

เอกสารแนบ 6
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตรา เพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนอง เดียวกัน)	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียม การจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียม ตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้า ลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการ กองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าว โดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการ เสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของ กองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ รับประกันการจัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
5.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี ก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
7.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10.	ค่านายหน้า (Commission) ในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกิน 1.5 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้อง	เมื่อเกิดรายการ

LS

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		กับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	
11.	<p>ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขายและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น</p>	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ โดยไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ไฮส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิหมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ ใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดย ไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษี โรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงแล้วหักด้วยอัตราส่วนลด ค่าเช่า	
12.1	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของ กองทรัสต์สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการ ดำเนินงานต่อปี โดยรายได้จากการ ดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจกค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะ ปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตาม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ ใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)	รายเดือน
13.	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
14.	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	รายเดือน
14.1	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	อัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
15.	ค่าธรรมเนียมการซื้อและขาย อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขาย อสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการ ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการ ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา โดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะ ได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา คืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่าย ในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียม วิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุใน สัญญา	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ
18.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่า นายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
19.	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
20.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการ ข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้า มี) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ (ถ้ามี) รวมถึงค่าธรรมเนียม วิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการ ดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานและประกาศที่ เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
21.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการ ดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี
22.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับ ภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปล หนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออก ใบหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียน ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์ หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศ ต่าง ๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่ง รายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษา ความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการ ซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
28.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์/ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้ โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบใน การจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทาง การตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่าย อื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม การบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับ ชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
32.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น โดยชอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่ง จากสำนักงาน ก.ล.ต.		
33.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการติดตามการจ่าย สิทธิประโยชน์ และ/หรือเงินลงทุน ค่าใช้จ่าย ในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้น เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม จดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากร แสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากร สำหรับ หนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาหรือประกาศ หนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้สอบบัญชี รวมถึงทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของ กองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	เกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ (ถ้ามี)		
37.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึง ค่าธรรมเนียมในการชำระคืนเงินกู้	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการทำงานหรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณี ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่น ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจัดทำจัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่ง หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการ ประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอก กล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารใดที่ เกี่ยวข้องที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตาม ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาด หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ ถึง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
43.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบ แสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
44.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงหนี้ หรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับ ชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสិทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
45.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหาร จัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
46.	ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำ กฎหมายแก่กองทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การ จัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียม เอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ ให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผ่านช่องทางต่าง ๆ และ ระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและ เอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การจัดเตรียม	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น		
47.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงรวมถึงการดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่ง และ/หรือข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
48.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (เฉพาะค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่มที่ไม่ได้เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
49.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ดี

วันที่ 22 กรกฎาคม 2564

PT

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2564 โดยและระหว่าง

- 1) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออกฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวง ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์") ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- 2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ("ทรัสต์ดี") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า "สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- (ข) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ได้กำหนดการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในการจัดประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ตามประกาศที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ("ประกาศที่ สร. 27/2563")
- (ค) มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ง) ทรัพย์สินมีอำนาจตามความในมาตรา 20 และมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจตามข้อ 17.3.8 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่ สร.27/2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน
- (จ) คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินให้เป็นไปตามประกาศที่ สร.27/2563 และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินดังกล่าว

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน

- 1.1 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม "แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน" และก่อนคำนิยาม "ประกาศที่ กข. 9/2552"

"ประกาศดำรงเงินกองทุน" หมายถึง (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(2) ประกาศสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ.12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม



- 1.2 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 15.2.1 ภายใต้หัวข้อการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้เป็นวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ท้ายข้อ 15.2.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่ สร.27/2563 โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563

“ทั้งนี้ ในการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง หรือภายใน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง

ในกรณีที่การเรียกประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 เป็นการจัดการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคสอง ทั้งนี้ โดยให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศหรือหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบด้วย

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามวรรคสามและวรรคสี่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์”

- 1.3 ให้เพิ่มเติม ข้อ 17.2.2 (1) (1.7) ภายใต้หัวข้อ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563

“(1.7) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552”

- 1.4 ให้เพิ่มเติม ข้อ 17.2.2 (2) (2.6) ภายใต้หัวข้อ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563

“(2.6) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.2.2 (1) (1.7) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้เหตุดังกล่าว”

- 1.5 ให้เพิ่มเติม ข้อ 18.3.1 (8) ภายใต้หัวข้อ เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563

"(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง"

- 1.6 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 18.4.5 (2) ภายใต้หัวข้อ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน เพื่อให้ เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563

"(2) ดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรง เงินกองทุนโดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีผู้ใช้ที่ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขึ้นต้นตามประกาศการดำรง เงินกองทุนให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท
- (ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการ ดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่ง ให้สำนักงาน ก.ล.ต.

ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจ สำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาบังคับใช้กับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง โดยอนุโลม"

- 1.7 ให้เพิ่มเติม ข้อ 10/1 รายการเกี่ยวกับการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2564

"10/1 รายการเกี่ยวกับการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์"

- 1.8 ให้เพิ่มเติม ข้อ 10.4 ภายใต้หัวข้อ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไป ตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2564

"10.4 รายการเกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

10.4.1 ทริสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทริสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้

10.4.2 ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 ทริสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

10.4.3 ในกรณีที่ทริสต์ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

10.4.4 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.4.1 แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทริสต์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

10.4.5 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทริสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว"

1.9 ให้เพิ่มเติม ข้อ 4.2.8 ภายใต้หัวข้อ เหตุแห่งการลดทุนชำระแล้ว ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564

"4.2.8 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้ และ/หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีหรือมาตรฐานทางการเงิน ที่ทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชี และสถานะเงินสดที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว"

ข้อ 2 คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการ

ข้อ 3 การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้

ข้อ 4 กฎหมายที่ใช้บังคับ
สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 5 เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็น
เช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้



-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ปัทมา นวตสิริธรรมาศ

(นางสาวปัทมา นวตสิริธรรมาศ)

พยาน

ณัฐภา พงษ์ธรรมาศ

(นางสาวณัฐภา พงษ์ธรรมาศ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปัทมา นวตสิริธรรมาศ

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม)

ณัฐภา พงษ์ธรรมาศ

(นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน

สุจิตรา บัวระบิต

(นางสาวสุจิตรา บัวระบิต)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ 9 ธันวาคม 2564

Ry

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 โดยและระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ (“ทรัสต์ซี”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ซีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560, สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2564 (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า “สัญญาก่อตั้งทรัสต์”)
- ข. มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยมีประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องดังนี้
 1. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 4/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 12)
 2. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13)
 3. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14)
 4. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 32/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15)

5. ประกาศสำนักงานก.ล.ต. ที่ สร. 38/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 16)
(ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกประกาศสำนักงานก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้อง”)

ค. ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาอันสมควร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 20 และมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.1 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม “ทรัสต์” และก่อนคำนิยาม “ทะเบียนหน่วยทรัสต์”

“ทรัสต์อื่น” หมายถึง ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ

1.2 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม “มูลค่าหน่วยทรัสต์” และก่อนคำนิยาม “วันทำการ”

“ลงทุนในทรัสต์อื่น” หมายถึง ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

1.3 ให้เพิ่มเติม ข้อ 10.1.5 ภายใต้หัวข้อ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

“10.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงตามข้อ 7.3.1 ต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

10.1.1 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสม และสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- 10.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
- 10.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน
- (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - (2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- 10.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด



- 10.1.5 กรณีซื้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)
- 10.1.6 ในการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์อาจดำเนินการต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้”
- 1.4 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 10.2.1 (1) และ ให้เพิ่มเติม ข้อ 10.2.4 ภายใต้หัวข้อ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- “10.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2 (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- 10.2.1 จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้
- (1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.1 โดยคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม
- ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย
- (2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัท จะประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.1 โดยอนุโลม
- 10.2.2 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- 10.2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ใน 10.2.2

10.2.4 ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุน จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน 10.2.1 10.2.2 และ 10.2.3 โดยอนุโลม"

1.5 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 14.1 ภายใต้หัวข้อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

"14.1 ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2560 ผู้จัดการกองทุนจะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทุนอาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2561

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์ของกองทุนตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทุนได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทุนตามวงเงินที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทุนได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

14.2 ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทุนอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

14.3 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

14.4 ในกรณีที่กองทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทุนจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

14.5 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทุนสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้



- 14.6 สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 14.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- 14.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 14.9 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 14.10 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์"

ข้อ 2. คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ข้อ 3. การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้

ข้อ 4. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 5. เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นเช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 6. วันที่มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับ นับตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2564 เป็นต้นไป

-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ปัทมา พงศ์สุรย์มาส

(นางสาวปัทมา พงศ์สุรย์มาส)

พยาน

ณัฐญา พลวารินทร์

(นางสาวณัฐญา พลวารินทร์)

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ทิพาพรณ ภัทรวีกรม

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม)

ณัฐญา พลวารินทร์

(นางสาวณัฐญา พลวารินทร์)

พยาน

สุจิตรา บัวระบัด

(นางสาวสุจิตรา บัวระบัด)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์

วันที่ 15 กันยายน 2566

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 โดยและระหว่าง

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทรัสต์") ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ("ทรัสต์") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2564 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2564 (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า "สัญญาก่อตั้งทรัสต์")
- ข. มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีประกาศที่เกี่ยวข้องดังนี้
 1. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2556)
 2. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

3. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)
4. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)
5. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556)
6. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้ บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)
7. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้ บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564)
8. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับ เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)
9. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้ บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)
10. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2565 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 23) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้ บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)
11. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561)
12. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)
13. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

14. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2556)
15. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 10/2565 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2565)
- ค. ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาอันสมควร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 20 และมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- ง. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไขและเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4 ฉบับนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อรองรับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือรูปแบบใด ๆ ตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.1 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ยกเลิกคำนิยาม “ประกาศที่ ทจ.51/2555” และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ประกาศที่ ทจ. 20/2561 หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม”

- 1.2 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม “พ.ร.บ. หลักทรัพย์” และก่อนคำนิยาม “มูลค่าหน่วยทรัสต์”

“พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หมายถึง พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม”

- 1.3 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ยกเลิกคำนิยาม "สมาคมบริษัทจัดการลงทุน" และให้ใช้นิยามดังต่อไปนี้แทน

"สมาคมบริษัทจัดการ หมายถึง สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน"

- 1.4 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน วรรคแรกของ ข้อ 1.3 รายละเอียดผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เนื่องจากมีการแก้ไขรายละเอียดที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์

"บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่: สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ชั้น 31 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร: (02) 667-5555 ต่อ 1660

แฟกซ์: (02) 667-5590

เว็บไซต์: www.cpnreit.com"

- 1.5 ให้เพิ่มเติม ข้อ 7.2.1 ภายใต้ ข้อ 7.2 เรื่องนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

" 7.2.1 รายการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) นโยบายลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการลงทุน (ถ้ามี) ซึ่งมีสาระสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555

(ข) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีของทรัพย์สินหลัก ให้มีข้อกำหนดตามข้อ 7.3

(ค) วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีของ
ทรัพย์สินหลัก ให้มีข้อกำหนดตามข้อ 7.6"

- 1.6 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 7.3.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไป
ตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2562 เรื่อง การออกและ
เสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์
พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่
ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 19) (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

" 7.3.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(1.1) ต้องเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้

(ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะ
เดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือ
ตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็น
การให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.2 (2)


(ข) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของ
กองทรัสต์

ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตาม
ข้อ 7.3.2 (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.2 (3)

(1.2) มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้
บริษัทตามข้อ 7.3.2 (1) (1.1) (ก) และผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้น
เพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามข้อ 7.3.2 (1) (1.1) (ข) ดำเนินการให้
เป็นไปในทำนองเดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนใน
ทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดใน
ข้อ 7.3.2 (4) หรือข้อ 7.3.2 (5) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ
อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น W

- (1.3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10
- (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2(1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
- (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2(2) ไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 7.3.2 (2) (2.1) หรือ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) (2.1) หรือ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย 

(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 7.3.2 (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว


(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) (2.2) หรือ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(3.3) ในกรณีที่ กองทรัสต์ จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) (1.1) (ข) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.2 (3.1) หรือ (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม 

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) ต้องแสดงได้ว่า ได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้อง ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
- (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 - (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลง

WF

โครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตาม (4.4) และ (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 7.3.2 (1) (1.1) (ข) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

(5.1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 7.3.2(4) (4.4) และ (4.5) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(5.2) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย”

(6) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2”

1.7 ให้เพิ่มเติม ข้อ 7.8.4 ภายใต้ ข้อ 7.8 เรื่องนโยบายจะลงทุนในทรัพย์สินอื่น ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดใน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2556)

“7.8.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 7.8.1 ข้อ 7.8.2 และข้อ 7.8.3”

1.8 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 8.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564)

“8.1 กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า


อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้"

1.9 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 8.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 39/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

"8.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี"

1.10 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 9.8 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

"9.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุข้อกำหนดเพิ่มเติมในรายการการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่แสดงว่า การกู้ยืมเงินจะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 9 โดยอนุโลมเว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 9.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้"

1.11 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 10.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564) 

“10.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

10.2.1 มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 7.3.2 (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.3.1 (5) โดยอนุโลม

10.2.2 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

10.2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2.2 ด้วย

10.2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.2.1 ข้อ 10.2.2 และข้อ 10.2.3 โดยอนุโลม”

1.12 ให้ยกเลิกข้อ 10/1 เรื่องรายการเกี่ยวกับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากได้ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการเกี่ยวกับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วในข้อ 10.4 

1.13 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน วรรคสอง ของ ข้อ 13.1 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561"

1.14 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 14.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

"14.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี"

1.15 ให้เพิ่มเติมข้อ 14.11 และ ข้อ 14.12 ภายใต้ ข้อ 14 เรื่อง การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

"14.11 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

14.12 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กั๊ยเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์"

1.16 ให้แก้ไขข้อความเดิมใน (2) ภายใต้ข้อ 15.2.2 เรื่องการประชุมวิสามัญ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

"(2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์”

1.17 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 15.3 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

“15.3 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้

15.3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

15.3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)

15.3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม”

1.18 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 15.5 องค์ประชุม ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

“15.5 องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม 

15.5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

15.5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.2.2 (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 15.2.2 (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

15.5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

1.19 ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็น ข้อ 15.10 ภายใต้ ข้อ 15 เรื่อง การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อรองรับการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

“15.10 ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่ 

เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด"

1.20 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน (2) ของ ข้อ 18.4.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2556)

"(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทุนได้อย่างต่อเนื่อง"

1.21 ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็น (8) ของ ข้อ 18.4.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทนเพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 10/2565 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2565)

"(8) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้

(8.1) ผู้จัดการกองทุนซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม

(8.2) ผู้จัดการกองทุนซึ่งเป็นผู้ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีไม่บุคคลตาม (8.1) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และให้ดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท

(8.3) จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.

ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทุนตาม (8.1) และ (8.2) โดยอนุโลม" พ

1.22 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 18.4.9 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผย ข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561) และประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุน รวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)

“18.4.9 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และ ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) งบการเงิน

(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(ค) รายงานประจำปี


(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(2) รายงานที่ แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

(ค) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน”

1.22 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 21.1 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 

“21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในสวนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง”

1.23 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน วรรคสาม ของ ข้อ 24.2 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน เนื่องจากการแก้ไขรายละเอียดที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์

“บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 999/9 ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: (02) 667-5555 ต่อ 1660

แฟกซ์: (02) 667-5590

บุคคลที่ติดต่อ: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร”

1.24 ให้แก้ไขเพิ่มเติม เอกสารแนบ 5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ตามความใน เอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้แทน และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.25 ให้แก้ไขเพิ่มเติม เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ตามความใน เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้แทน และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 2. คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ข้อ 3. การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้ **พฟ**

ข้อ 4. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 5. เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นเช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 6. วันที่มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้มีผลใช้บังคับ นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2566 เป็นต้นไป

-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน
ไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด



(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

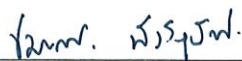


(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นายเกร์ อิชยพฤษ์)

พยาน



(นางสาวชมบงกช ตั้งวิรุฬห์)

พยาน



(นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์)

เอกสารแนบ 5

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และ
การนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตาม**แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.** โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

- (3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ก) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดเผยรายงานที่มีการจัดทำล่าสุดดังกล่าว ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาตามที่ประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

(ข) รายงานแสดง**มูลค่าทรัพย์สินรวม** มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง และให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่แสดงในรายงานดังกล่าว ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก wr

- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ณ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (ญ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฎ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฏ) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 6
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เว้นแต่จะเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายประเภทที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริงหรือตามอัตราที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็ให้เป็นไปตามอัตราดังกล่าว

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตรากการเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าว โดยทรัสต์	รายเดือน
3.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
5.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี ก่อนหน้า	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายไตรมาส
7.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
10.	ค่านายหน้า (Commission) ในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกิน 1.5 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้อง	เมื่อเกิดรายการ

๒๕

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		กับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	
11.	<p>ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน</p> <p>1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา</p> <p>2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) 	<p>คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขายและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น</p>	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ โดยไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์เฮาส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิหมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากการเช่า	รายเดือน

พ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		จะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตาม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ ใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่ รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษี โรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี่ยงประกันที่ได้รับจากผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงแล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่า เช่า	
12.1	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของ กองทรัสต์สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการ ดำเนินงานต่อปี โดยรายได้จากการ ดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะ ปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตาม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ ใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)	รายเดือน
13.	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้	รายเดือน

พ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม	
14.	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการ บริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สิน ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิ ลีเวอร์ เฮาส์	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิ จากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับ จากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่ รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการ กองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วน ต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่า เช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ ใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่า เช่าตามสัญญาเช่า)	รายเดือน
14.1	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการ บริหาร (Incentive Fee) (สำหรับโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์)	อัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิจาก การดำเนินงานต่อปี โดยรายได้สุทธิจาก การดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการทำงานหักด้วย ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจาก การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่าง ระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือ	รายเดือน

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
		ใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่า เช่าตามสัญญาเช่า)	
15.	ค่าธรรมเนียมการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขาย อสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้าน การปรับปรุง และ/หรือพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการ ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา โดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือ พัฒนา ดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะ ได้ทำการปรับปรุง และ/หรือ พัฒนา คืน จากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายใน การออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียม วิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุใน สัญญา	เมื่อเกิดรายการ
17.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ
18.	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่า นายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
19.	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
20.	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการ ข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้า มี) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน	ตามอัตราที่หน่วยงานและประกาศที่ เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	เมื่อเกิดรายการ

พ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	ตลาดหลักทรัพย์ (ถ้ามี) รวมถึง ค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการ ดำเนินการดังกล่าว		
21.	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการ ดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี
22.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับ ภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปล หนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทรัสต์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออก ใบหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือ หน่วยของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์ หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่ง รายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
27.	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ/หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนของกองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้ หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

พ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
32.	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น โดยชอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่ง จากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
33.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการติดตามการจ่าย สิทธิประโยชน์ และ/หรือเงินลดทุน ค่าใช้จ่าย ในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/ หรือจ่ายประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่า ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้น เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม จดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากร แสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากร สำหรับ หนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาหรือประกาศ หนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้สอบบัญชี รวมถึงทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	กองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นและ เกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ (ถ้ามี)		
37.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือ การออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึง ค่าธรรมเนียมในการชำระคืนเงินกู้	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน ธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
40.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการทำงานหรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
41.	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณี ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่น ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
42.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่ง หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการ ประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอก กล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารใดที่ เกี่ยวข้องที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตาม ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาด หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ ถึง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
43.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
44.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงหนี้หรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
45.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สินค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
46.	ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำกฎหมายแก่กองทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่านช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและ	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

พ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	เอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การจัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น		
47.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตาม หน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรวมถึง การดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่ง และ/หรือ ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
48.	ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (เฉพาะค่าเบี้ย ปรับและเงินเพิ่มที่ไม่ได้เกิดจากความ ประมาทเลินเล่อของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของ กองทรัสต์ รวมตลอดถึงการบริหารจัดการ ทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
49.	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว	เมื่อเกิดรายการ

พ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์

วันที่ 16 มกราคม 2567

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567

โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ (“ทรัสต์ซี”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ซีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2564 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2564 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2566 (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า “สัญญาก่อตั้งทรัสต์”)
- ข. มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีประกาศที่เกี่ยวข้องดังนี้
 1. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 31/2566 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 24) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567) (“ประกาศ ที่ ทจ. 31/2566”)
 2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ

พ

โครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567) (“ประกาศ ที่ ทจ. 33/2566”)

3. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567) (“ประกาศ ที่ สร. 20/2566”)

ค. ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาอันสมควร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 20 และมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

คู่สัญญาจึงได้ตกลงกันเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.1. ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 13 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศ ที่ สร. 20/2566

“13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศ ที่ ทจ. 20/2561”

- 1.2. ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 14.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศ ที่ สร. 20/2566

“14.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 ของประกาศ ที่ ทจ. 20/2561”

- 1.3 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน ข้อ 15.2 และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศ ที่ สร. 20/2566 และประกาศ ที่ ทจ. 31/2566

“15.2 เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้”

15.2.1 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัท นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 15.8.2 ให้รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการบริษัทมีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยบริษัท หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยบริษัท ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งบริษัท
- (2) กรณีอื่นใดที่บริษัทหรือผู้จัดการบริษัทเห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

15.2.2 ผู้จัดการบริษัทมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท อย่างน้อยในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการบริษัทเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อประโยชน์ในการจัดการบริษัท
- (2) เมื่อผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการบริษัทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการบริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นบริษัท"

1.4 ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็น (10) ใน ข้อ 15.8.2 ของสัญญาก่อตั้งบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศ ที่ ทจ. 31/2566

"(10) ผู้จัดการบริษัทมีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยบริษัท หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยบริษัท ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งบริษัท ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว"

1.5 ให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้เป็น (3) ใน ข้อ 18.4.9 ของสัญญาก่อตั้งบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศ ที่ ทจ. 33/2566

"(3) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) การจัดการบริษัทในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการบริษัทในอนาคต

(ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกงบริษัท และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี"

พ

1.6 ให้ยกเลิกข้อความเดิมใน เอกสารแนบ 5 หน้าของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความใหม่ตามความใน เอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้แทน และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 2. คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ข้อ 3. การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้

ข้อ 4. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 5. เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นเช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 6. วันที่มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับ นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป 

-คู่สัญญาคงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน
ไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

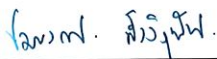


(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นายเนรี อิชยพฤกษ์)

พยาน



(นางสาวชมบงกช ตั้งวิรุฬห์)

พยาน




(นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์)

เอกสารแนบ 5

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และ
การนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ตามมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- (3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
- (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ งบการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 

(ข) รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งรวมถึงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่แสดงในรายงานดังกล่าว ต้องจัดทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง


(ค) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวซึ่งได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยรายงานที่มีการจัดทำล่าสุดดังกล่าว ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(จ) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง พ

- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ช) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (ซ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง 

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 6
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

ระหว่าง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์

วันที่ [•]



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยู ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 6
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(CPN Retail Growth Leasehold REIT)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•]

โดยและระหว่าง

- 1) **บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทรัสต์**”) (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- 2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ (“**ทรัสต์ซี**”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ซีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และ (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 (2) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2564 (3) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2564 (4) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2566 และ (5) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2567 ตามลำดับ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันและแทนกันว่า “**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**”)
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ซีมีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ เพื่อให้มีผลเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

ข้อ 1 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.1 ให้ยกเลิกรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในข้อ 3 ของเอกสารแนบ 2.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 โดยให้ใช้ข้อความใหม่ตามความในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้แทน และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.2 ให้แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ (ก) คำนิยาม โดยให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ ถัดจากคำนิยาม “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3” และก่อนคำนิยาม “ทรัพย์สินหลัก”

“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 หมายถึง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2.3”

1.3 ให้เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัลพินเกล้า เป็นเอกสารแนบ 2.3 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยให้มีข้อความตามความในเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้ และให้เอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 2 คำหรือข้อความอื่นใด

คำหรือข้อความอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่ไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้เดิมทุกประการเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ข้อ 3 การเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะต้องตีความและใช้ร่วมกัน โดยจะแบ่งแยกกันมิได้

ข้อ 4 กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 5 เบ็ดเตล็ด

การใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นเช่นเดิมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการใช้สิทธิหรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 6 วันที่มีผลใช้บังคับ

สัญญาฉบับนี้ให้มีผลใช้บังคับ นับตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป

-คู่สัญญาตกลงลงนามในหน้าถัดไป-

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับ
ข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้
เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

(นายเกรียง อิชยพฤษ์)

พยาน

พยาน

(นางสาวชมบงกช ตั้งวิรุฬห์)

(นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์)

เอกสารแนบ 2.2

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3

3. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่ม บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 264,530 ตารางเมตร สิทธิการเช่าในงานระบบ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้า รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งชั่วคราวและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการ

	<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณ ภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือบน พื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่ เช้าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มี กรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วน ควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	--

เอกสารแนบ 2.3

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4

1. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานทั้งสองอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 188,345 ตารางเมตร สิทธิการเช่าในงานระบบ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งเสร็จและไม่ติดตั้งเสร็จ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งเสร็จอยู่

	<p>บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	---

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



เรียน คุณภัททิกา พงศ์สุรย์มาศ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) และที่จอดรถภายในอาคาร (บางส่วน) ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 188,345 ตารางเมตร นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 พฤษภาคม 2590 รวมระยะเวลาการเช่า 22 ปี 5 เดือน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 7/3 - 7/128, 7/129 - 7/221, 7/222 - 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1.อาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร 2.อาคารสำนักงานสูง 26 ชั้น และ 16 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวนรวม 2 อาคาร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	1.บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ จำกัด 2.บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนในส่วนของอาคาร	อาคารสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) มีการจดทะเบียนการแบ่งเช่าระหว่าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ผู้เช่า วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 31 ธันวาคม 2567
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่ประเมิน	31 พฤษภาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กรณีที่ 1 มูลค่าเช่าสำหรับสัญญา 15 ปีแรก
- ศูนย์การค้า	10,176,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
- สำนักงาน	1,837,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
รวมมูลค่า	12,013,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันสามสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กรณีที่ 2 ทรัสต์ฯ ใช้สิทธิ์ต่อสัญญาโครงการออกไปอีก 7 ปี 5 เดือน รวมเป็นอายุสัญญา 22 ปี 5 เดือน
- ศูนย์การค้า	13,318,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
- สำนักงาน	2,386,000,000 บาท (สองพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
รวมมูลค่า	15,704,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทั้ง 2 กรณีเป็นมูลค่าหลังปรับปรุงรายการปรับปรุงค่าเช่า
----------	---

บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายจักรกริช ลำพูน)
กรรมการผู้จัดการ





เรียน คุณปัทมิกา พงศ์สุรย์มาศ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) ในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 264,530 ตารางเมตร นับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - วันที่ 15 สิงหาคม 2598 รวมระยะเวลาการเช่า 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 160 ถนนพระราม 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
ภาระผูกพันอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) มีการจดทะเบียนการแบ่งเช่าระหว่าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ผู้ให้เช่า กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ผู้เช่า วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 15 สิงหาคม 2598
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่ประเมิน	31 พฤษภาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568	กรณีที่ 1 การชำระค่าเช่างวดแรก สำหรับช่วงอายุสัญญาเช่า 10 ปี เป็นเงิน 12,695,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568	กรณีที่ 2 อายุสัญญาทั้งหมด 30 ปี เป็นเงิน 25,965,000,000 บาท (สองหมื่นห้าพันเก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทั้ง 2 กรณีเป็นมูลค่าหลังปรับปรุงรายการปรับปรุงค่าเช่า

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติ หน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2023-156
วันที่ 15 มิถุนายน 2566
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน คุณปัทมิกา พงศ์สุรย์มาศ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร, อาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 188,345 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่า 22 ปี 5 เดือน (22.42 ปี) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2590
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี เลขที่ 7/3-7/128, 7/129-7/221, 7/222-7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารศูนย์การค้า สูง 6 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร 2. อาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (อาคาร เอ สูง 26 ชั้น และ อาคาร บี สูง 16 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	1. บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด 2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่สำรวจและประเมิน	วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า วันที่ 31 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	กรณีที่ 1 - มูลค่าค่าเช่าสำหรับสัญญา 15 ปีแรก มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนศูนย์การค้า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 10,380,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 1,928,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) รวมแสดงมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนศูนย์การค้าและส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 12,308,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p>กรณีที่ 2 - ทรัพย์สิน ใช้สิทธิต่อสัญญาโครงการออกไปอีก 7 ปี 5 เดือน รวมเป็นอายุสัญญา 22 ปี 5 เดือน</p> <p>มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนศูนย์การค้า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 13,646,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันหกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)</p> <p>มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 2,501,000,000 บาท (สองพันห้าร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)</p> <p>รวมแสดงมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนศูนย์การค้าและส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นเงิน 16,147,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)</p>
หมายเหตุ	มูลค่าตลาดที่ประเมินทั้ง 2 กรณีเป็นมูลค่าหลังปรับปรุงรายการปรับปรุงค่าเช่า

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2023-147

วันที่ 15 มิถุนายน 2566

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน คุณปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 264,530 ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เลขที่ 160 ถนนพระราม 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 และประเมินมูลค่า วันที่ 31 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	กรณีที่ 1 - การชำระค่าเช่างวดแรก สำหรับช่วงอายุสัญญาเช่า 10 ปี มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568 เป็นเงิน 13,010,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันสิบล้านบาทถ้วน) กรณีที่ 2 - อายุสัญญาทั้งหมด 30 ปี มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 26,191,000,000 บาท (สองหมื่นหกพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุ	มูลค่าตลาดที่ประเมินทั้ง 2 กรณีเป็นมูลค่าหลังปรับปรุงรายการปรับปรุงค่าเช่า

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และ
ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

เอกสารแนบ 3

ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิ

ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้มิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต แต่เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่าง ๆ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใด ๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความน่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกัน และ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจ่ายเงินลดทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายอาจแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับราคาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มาก่อนหรือหลังการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ รวมถึงนักลงทุนที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดช่วงประมาณการตามที่กล่าวต่อไปนี้อาจได้รับอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงที่แตกต่างกันออกไปได้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (“ช่วงประมาณการที่ 1”) และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ช่วงประมาณการที่ 2”) (รวมเรียกว่า “ช่วงประมาณการ”) ประกอบด้วย

- 1) ประมาณการผลประกอบการของกองทรัสต์ จากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ได้แก่
 - 1.1) โครงการเซ็นทรัล พระราม 2
 - 1.2) โครงการเซ็นทรัล พระราม 3
 - 1.3) โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
 - 1.4) โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
 - 1.5) โครงการเซ็นทรัล พญา
 - 1.6) โครงการโรงแรมฮิลตัน พญา
 - 1.7) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
 - 1.8) โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
 - 1.9) โครงการเซ็นทรัล มารินา และ

1.10) โครงการเงินทูล ลำปาง

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม”)

2) ประมาณการผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมใน

2.1) โครงการเงินทูล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

2.2) โครงการเงินทูล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

โดยกองทรัสต์จะเริ่มรวมผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประมาณรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับโครงการเงินทูล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นช่วงเริ่มระยะเวลาการเช่าของโครงการเงินทูล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 สำหรับโครงการเงินทูล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นช่วงเริ่มระยะเวลาการเช่าของโครงการเงินทูล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรสุทธิจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 2



เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(วรรณภาพ จงพิรเคชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	1 ก.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	1 ม.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568
	ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)
	(ล้านบาท)	
รายได้		
ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก) 2,699	6,495
รายได้อื่น	3 (ข) 72	179
รวมรายได้ - ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน	2,771	6,674
โรงแรม		
ค่าเช่าคงที่	3 (ก) 124	246
ค่าเช่าแปรผัน	3 (ก) 67	138
รวมรายได้ - โรงแรม	191	384
รวมรายได้ขั้นต้น	2,962	7,058
รายได้ดอกเบี้ย	3 (ค) 4	11
รวมรายได้	2,966	7,069
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ง) (289)	(1,111)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3 (ฉ) (143)	(288)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ช) (266)	(605)
ต้นทุนทางการเงิน	3 (จ) (1,400)	(2,805)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,098)	(4,809)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	868	2,260
บวก: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเข้ากับ		
ค่าเช่าที่จ่ายจริง	3 (ฉ) 1,020	1,752
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ย		
ที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	3 (ฉ) (2)	77
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ยังมิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	8	24
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน	1,894	4,113
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	3 (ญ) 98%	98%
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3 (ญ) 3,535	3,535
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุน	3 (ญ) 1,856	4,030
ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	3 (ญ) 0.5250	1.1400

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดย บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (“ทรัสต์”) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (รวมช่วงต่ออายุ) โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (รวมช่วงต่ออายุ ทั้งส่วนศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา (รวมเรียก “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 โครงการ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ
ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	อายุของสิทธิการเช่า	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1. โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (สำหรับสัญญาสิ้นสุดปี 2568)	สิ้นสุดปี 2568 (ตามระยะเวลาที่ชำระค่าเช่า แล้วในปัจจุบัน)	88,830
2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	สิ้นสุดปี 2638	36,039
3. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า		
3.1 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า - ศูนย์การค้า	สิ้นสุดปี 2567	27,711
3.2 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า - อาคารสำนักงาน	สิ้นสุดปี 2567	34,096
4. โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	สิ้นสุดปี 2587	36,829
5. โครงการเซ็นทรัล พัทยา	สิ้นสุดปี 2580	29,388
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	สิ้นสุดปี 2580	304 ห้อง
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	สิ้นสุดปี 2590	58,914
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สิ้นสุดปี 2577	18,527
9. โครงการเซ็นทรัล มารินา	สิ้นสุดปี 2578	15,453
10. โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	สิ้นสุดปี 2584	16,363

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	อายุของสิทธิการเช่า	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1. โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)		
1.1 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - ศูนย์การค้า	สิ้นสุดปี 2582	27,711
1.2 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - อาคารสำนักงาน	สิ้นสุดปี 2582	34,096

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สิน	อายุของสิทธิการเช่า	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
2. โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	สิ้นสุดปี 2598 (โดยชำระค่าเช่าในครั้งนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก)	97,716

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น
ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่จัดทำโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความ
เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) (“แนว
ปฏิบัติทางบัญชี”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบ
ประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบ
กำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะ
การเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตาม
สถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตาม
สถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงการ
เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตรา
เป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีการปิดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักล้าน
บาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ตามสมมติฐานโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาของการให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้เป็นรายได้ด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าทรัพย์สิน 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแสดงผลกระทบจากการลงทุนเพื่อปรับปรุงหนึ่งในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมคือโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า แต่ไม่ได้แสดงผลกระทบจากการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมโครงการอื่น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่มีอยู่เดิมจำนวนประมาณ 17,429 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยไม่มีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงประมาณการ

ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า อาคารแอสตัมป์ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการซื้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น และในวันที่ 16 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการซื้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ตามสมมติฐานในหมายเหตุประกอบประมาณการข้อ 3 (จ) และ (ฎ)

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการคงที่ และค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บตามส่วนแบ่งในอัตราของยอดขายของผู้เช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง รายได้ค่าบริการร่วม และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการเช่า หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้อื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ
- รายได้ค่าเช่าโรงแรม ได้แก่ รายได้จากทำให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของทรัสต์สิน

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ มาจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์สินประเภทศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงสัญญาปัจจุบันและช่วงต่ออายุ โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้า ช่วงสัญญาปัจจุบันและช่วงต่ออายุ โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา โครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (รวมเรียก “โครงการศูนย์การค้า”) โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน ช่วงสัญญาปัจจุบันและช่วงต่ออายุ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ (รวมเรียก “โครงการอาคารสำนักงาน”) โดยสมมติฐานสำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ ประกอบด้วย

- 1.1 รายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.2 รายได้ค่าบริการอ้างอิงจากสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยสำหรับช่วงประมาณการของทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมซึ่งเป็นไปตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สิน	อัตรการเช่าพื้นที่ ¹ (ร้อยละ)
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	97.1
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	96.6
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า - ศูนย์การค้า	99.4
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า - อาคารสำนักงาน	88.6 ²
โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	98.7
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	93.6
โครงการอาคารสำนักงานเดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส	87.7
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	100.0 ³
โครงการเซ็นทรัล มารินา	94.4
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	94.5
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - ศูนย์การค้า	99.4
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - อาคารสำนักงาน	88.6 ²
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	97.1

หมายเหตุ: ¹อัตรการเช่าข้างต้น ไม่รวมค่าต่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

²อัตรการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - อาคารสำนักงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 83.9 ทั้งนี้ สมมติให้สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เพิ่มเติมและทำให้อัตรการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) - อาคารสำนักงาน เท่ากับประมาณร้อยละ 88.6 ภายในก่อนช่วงประมาณการที่ 1 ได้

³อัตรการเช่าของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ณ วันที่ 1 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 66.9 ทั้งนี้ สมมติให้สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เพิ่มเติมและทำให้อัตรการเช่าของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เท่ากับร้อยละ 100 ภายในก่อนช่วงประมาณการที่ 1 ได้

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตรการเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่ และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตรการเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ภาวะตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตรการเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา และที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่ และ/หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ที่มีอายุในอัตราร้อยละ 3.0 - 4.5 ต่อปี สำหรับโครงการศูนย์การค้า และอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี สำหรับโครงการอาคารสำนักงานโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

- 1.3 รายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามส่วนแบ่งในอัตรารายของยอดขายของผู้เช่า อ้างอิงจากอัตรารายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการขั้นต่ำตามที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตร้อยละ 3.0 - 4.5 ต่อปี สำหรับสัญญาเช่ารายใหม่ และ/หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุภายหลังสัญญาปัจจุบันหมดอายุ
- 1.4 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง กำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ร้อยละ 3.0 - 4.5 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตของรายได้นี้แตกต่างกันในแต่ละโครงการ ซึ่งอ้างอิงตามแผนการดำเนินงานตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 รายได้ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ถือเป็นรายได้ค่าบริการของกองทรัสต์ แต่สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงสัญญาปัจจุบัน โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ช่วงสัญญาปัจจุบัน โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พญา ไร่ รายได้ค่าสาธารณูปโภค ไม่ถือเป็นรายได้ค่าบริการของกองทรัสต์
- 1.6 รายได้ค่าบริการส่วนกลาง เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อบริหารจัดการและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รายได้ค่าบริการส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการ กำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละเท่ากับค่าใช้จ่ายค่าบริการส่วนกลางที่ร้อยละ 1.5 - 3.0 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 1.7 รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่ามาจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงานในช่วงประมาณการ โดยใช้สมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี
- 1.8 การรับรู้รายได้แบบเส้นตรงจากค่าเช่าและค่าบริการกรณีคินพื้นที่เช่าของโครงการอาคารสำนักงานยูนิ ลีเวอร์ เฮ้าส์

สืบเนื่องมาจากการที่บริษัท ยูนิลีเวอร์ไทย เทรดิง จำกัด (“ยูนิลีเวอร์”) ได้แจ้งความประสงค์ขอยอย อดพื้นที่เช่าลงในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และเดือนกรกฎาคม 2566 และตกลงชำระค่าเช่าและบริการ สำหรับการลดพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา การเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้าและทยอยรับรู้รายได้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง โดยอัตราการเช่าของ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ณ วันที่ 1 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 66.9

- 1.9 ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการและส่วนลดอื่น ๆ ที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ในแต่ละโครงการ ถูกกำหนด สมมติฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากอัตราการต่อสัญญาเช่าในอดีตเฉลี่ยของทุก ทรัพย์สิน ปรับปรุงด้วยภาวะตลาดที่คาดการณ์ในช่วงประมาณการ

ทั้งนี้ อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและ สัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงประมาณการและจะต่ออายุสัญญาซึ่งไม่ทำให้เกิดสำรองพื้นที่ว่าง เทียบกับพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุทั้งหมดในช่วงประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบประมาณการรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการให้เช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาโดยประมาณการไว้เท่ากับ 2 เดือน (ยกเว้นสัญญาที่มีอายุน้อยกว่า 1 ปี เฉพาะโครงการศูนย์การค้า ที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันที โดยไม่มีช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง)

2) รายได้ค่าเช่าโรงแรม

กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการให้เช่าช่วงโรงแรมแก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยคู่สัญญายังคงมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 1 ครั้งซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าอีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งผู้เช่าช่วงได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโรงแรมต่ออีก 3 ปี แก่กองทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ สำหรับช่วงประมาณการ ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

<u>ระยะเวลา</u>	<u>ค่าเช่ารายปี (ล้านบาท)</u>
1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	263.3
1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	275.2
1 มกราคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2569	288.2

ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90.0 ของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หลังหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรม (FF&E Reserve Deduction) และหักรายได้ค่าเช่าคงที่ โดยอ้างอิงจากประมาณการข้อมูลทางการเงินของ โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างไรก็ดี ค่าเช่าแปรผันจะมีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 50.0 ของค่าเช่าคงที่ โดยกำไรส่วนที่เหลือหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะตกเป็นของผู้เช่าช่วง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ประมาณการข้อมูลทางการเงินในการคำนวณรายได้ค่าเช่าของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สำหรับช่วงประมาณการ เป็นดังนี้

	ช่วงประมาณการที่ 1 (ก.ค. - ธ.ค. 67)	ช่วงประมาณการที่ 2 (ม.ค. - ธ.ค. 68)
(หน่วย: ล้านบาท)		
รายได้		
รายได้ค่าห้องพักรวมค่าเซอร์วิสชาร์จ	325	663
รายได้จากการดำเนินการอื่น	198	405
รายได้รวม	523	1,068
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจโรงแรม	(259)	(528)
ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้ผู้บริหารโรงแรม	(30)	(64)
รวมค่าใช้จ่าย	(289)	(592)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	234	476
สำรองสำหรับ FF&E	(24)	(48)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หักด้วย สำรองสำหรับ FF&E	210	428
ค่าเช่าคงที่ (ตามสัญญาเช่าช่วง) ¹	132	275
ค่าเช่าแปรผัน	67	138
ค่าเช่ารวม (ตามสัญญาเช่าช่วง)¹	199	413
ค่าเช่าคงที่ (รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรง)	124	246
ค่าเช่าแปรผัน	67	138
ค่าเช่ารวม (รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรง)	191	384

¹อ้างอิงจากค่าเช่าคงที่จริงตามสัญญาเช่าช่วง ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็นรายได้ค่าเช่าคงที่ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประมาณการข้อมูลทางการเงินของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ข้างต้น อ้างอิงจากสมมติฐาน ดังนี้

2.1 รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักคำนวณตามสมมติฐานประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงประมาณการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 84.8 และในช่วงประมาณการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 84.4 และประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วงประมาณการที่ 1 เท่ากับ 6,847 บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวมค่าเซอร์วิสชาร์จ) และในช่วงประมาณการที่ 2 เท่ากับ 7,079 บาทต่อห้องต่อคืน (ไม่รวมค่าเซอร์วิสชาร์จ) โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยดังกล่าวสำหรับช่วงประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 4.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ตามประมาณการของผู้เช่าช่วง อย่างไรก็ตาม การเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยหลังจากช่วงประมาณการจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในอนาคต

2.2 รายได้จากการดำเนินการอื่น

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ประกอบด้วย รายได้ที่เกิดจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าเซอร์วิสชาร์จ และรายได้อื่น ทั้งนี้ สมมติฐานรายได้ดังกล่าวคิดคำนวณอ้างอิงตามประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วง

2.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นในการประกอบธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนในการประกอบกิจการ โรงแรม ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานแผนกห้องพัก แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนวัตถุดิบในการทำอาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายอื่นในการประกอบธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานภายใน เช่น เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรม

โดยสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นในการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าวจะอ้างอิงตามประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.4 ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้ผู้บริหาร โรงแรม

ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้ผู้บริหาร โรงแรมตามสัญญาจ้างบริหาร โรงแรมเป็นอัตราแปรผันตามรายได้รวม และแปรผันตามรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหาร โรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างผู้เช่าช่วง และผู้บริหาร โรงแรม ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการอ้างอิงจากประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วง

2.5 สำรองสำหรับ FF&E

สำรองสำหรับ FF&E หมายถึง เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรม (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหาร โรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงและผู้บริหาร โรงแรม โดยสมมติฐานที่ใช้กำหนดสำรองสำหรับ FF&E อ้างอิงจากประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วง

(ข) รายได้อื่น

รายได้อื่นใช้สมมติฐานโดยอ้างอิงตัวเลขจากประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) รายได้ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์จะนำเงินสดส่วนเกินไปลงทุนในตราสารหนี้หรือทรัพย์สินตามที่อนุญาตโดยสำนักงาน ก.ล.ต. สมมติฐานผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ยรับอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงในงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ง) ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ดังต่อไปนี้

1) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระแทนผู้เช่า โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมาย

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าเบี้ยประกันภัยอ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันภัยที่จ่ายจริงในอดีตถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยมีการปรับเพิ่มตามลักษณะของกรรมทรัพย์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

3) ค่าจ้างพนักงาน ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าจ้างพนักงาน ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับเพิ่มจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 3.0 – 5.0 ต่อปี

4) ค่าสาธารณูปโภค

เป็นต้นทุนค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศที่เกิดขึ้นจากการให้บริการแก่ผู้เช่าของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการ โดยในการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการจะพิจารณาจากข้อมูลในอดีต รวมถึงประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับเพิ่มจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 1.5 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงสัญญาปัจจุบัน โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ช่วงสัญญาปัจจุบัน โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่าเป็นผู้รับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

5) ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าบริการส่วนกลาง

เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับบริหาร จัดการและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการ โดยในการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการจะพิจารณาจากข้อมูลในอดีตรวมถึงประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับเพิ่มจากงบประมาณในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 1.5 – 3.0 ต่อปี

6) ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

เป็นค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับช่วงประมาณการ กำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตรวมถึงประมาณการในปี 2566 ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับเพิ่มจากงบประมาณในปี 2566 ที่อัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี

(จ) ต้นทุนทางการเงิน

ช่วงประมาณการที่ 1 สมมติฐานการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 จำนวน 2,335 ล้านบาทเพื่อชำระค่าเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกำหนดสมมติฐานให้มีการทยอยกู้ยืมเงินเป็นจำนวนรวม 267 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อ้างอิงจากข้อเสนอที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ช่วงประมาณการที่ 2 สมมติฐานการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือออกหุ้นกู้ ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จำนวน 13,565 ล้านบาท เพื่อชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และกำหนดสมมติฐานให้มีการทยอยกู้ยืมเงินเป็นจำนวนรวม 533 ล้านบาทเพื่อปรับปรุงโครงการเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต นอกจากนี้ยังมีการกำหนดสมมติฐานให้มีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนรวม 300 ล้านบาท เพื่อจ่ายค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ทางเซ็นทรัลพัฒนาทรงจ่ายไปก่อนตั้งแต่ปี 2565 โดยสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อ้างอิงจากข้อเสนอที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีอยู่เดิมนั้น ได้อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้และหุ้นกู้ตามงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าในครั้งนี้จะทำให้รายการหนี้สินจากสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงประมาณการลดลงประมาณ 12,853 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกที่ชำระ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะรับรู้ต้นทุนทางการเงินจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังเหลืออยู่ในช่วงประมาณการ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 9.0 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาเช่าที่ได้จัดทำ

ต้นทุนทางการเงินในช่วงประมาณการประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือหุ้นกู้ และต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ต้นทุนทางการเงิน	ช่วงประมาณการที่ 1	ช่วงประมาณการที่ 2
ต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือหุ้นกู้ (ล้านบาท)	380.5	1,053.1
ต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ล้านบาท)	1,019.7	1,752.1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ฉ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าธรรมเนียมการจัดการประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี และค่าธรรมเนียม นายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงประมาณการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ที่ระยะเวลาการเช่ายังไม่เริ่ม
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ที่ระยะเวลาการเช่ายังไม่เริ่ม
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ประจำปี ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสนับสนุนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ซึ่งมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงประมาณการดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ช่วงประมาณการที่ 1	ช่วงประมาณการที่ 2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	22.3	6.5

(ช) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงประมาณการ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันและที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นการเช่าช่วง ทั้งโครงการ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์
- 2) ค่าเหนื่อยหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่า

ศูนย์การค้า

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา

- ไม่เกิน 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่ตามอายุสัญญา

ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ส่วนอาคารสำนักงาน

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา

- ไม่เกิน 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่ตามอายุสัญญา

ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ทั้งนี้ จะไม่มีค่าใช้จ่ายนายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าในการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร
สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการ
ดำเนินงานของทรัพย์สินสำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอัตราไม่เกินร้อยละ 4.0
ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินสำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2.0 ของรายได้
สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการอาคารสำนักงาน
เดอะไนน์ ทาวเวอร์สและอัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA) หลังหัก
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
และรับประกันการจัดจำหน่ายการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ
 เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงประมาณการจะไม่รวมอยู่
ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้

(ค) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกองทรัสต์จะจัด
ให้มีการประเมินมูลค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มี
การสอบทานการประเมินมูลค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้ง
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ติดต่อกัน
เกิน 2 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โดยสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากการประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงประมาณการ ยกเว้น โครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้า ช่วงสัญญาปัจจุบันที่กำหนดสมมติฐานให้ไม่มีมูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่สัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุ และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งอ้างอิงจากการประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ กำหนดสมมติฐานให้ไม่มีมูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นวันที่สัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุ

สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) กำหนดสมมติฐานให้สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เริ่ม ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 โดยมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงประมาณการ

สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่ปัจจุบันได้มีการบันทึกบัญชีตามสิทธิการเช่าที่มีการจดทะเบียนสำหรับช่วงระยะเวลา 30 ปี ควบคู่กับการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่านั้น กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์จะชำระค่าเช่า 10 ปีแรก และชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะไม่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เปลี่ยนแปลง และกำหนดให้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงประมาณ 12,853 ล้านบาท เท่ากับค่าเช่าที่มีการชำระในวันดังกล่าว

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

(ญ) ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงประมาณการคำนวณจากสมมติฐานอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 98.0 ในช่วงประมาณการที่ 1 และในอัตราร้อยละ 98.0 ในช่วงประมาณการที่ 2 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ช่วงประมาณการที่ 1	ช่วงประมาณการที่ 2
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	1,894	4,113
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	98.0	98.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลงทุน (ล้านบาท)	1,856	4,030
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านบาท)	3,535 ¹	3,535
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการลงทุน (บาทต่อหน่วย)	0.5250	1.1400

¹กำหนดสมมติฐานให้มีการเพิ่มทุนในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์จะเพิ่มจาก 2,568 ล้านบาท เป็น 3,535 ล้านบาท

ภายใต้ประกาศ ก.ล.ต. กองทรัสต์ อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนในกรณีที่มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด สำหรับข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ รายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเข้ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง และรายได้ค่าเช่าและบริการที่ยังมิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) ประมาณการรายได้รวมจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิก่อนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการรายได้และกำไรสุทธิก่อนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายทรัพย์สินมีรายละเอียดดังนี้

	ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)		ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)	
	รายได้รวมจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิก่อนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายได้รวมจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิก่อนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม				
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	766.6	729.3	977.2	929.4
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	366.8	341.5	755.5	703.5
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า				
- ศูนย์การค้า	377.5	349.8	-	-
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า				
- อาคารสำนักงาน	99.5	97.5	-	-
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่				
แอร์พอร์ต	281.6	258.1	578.5	530.2
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	263.2	245.3	539.9	503.0
โครงการอาคารสำนักงาน				
เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส	259.5	209.3	525.8	423.6
โครงการอาคารสำนักงาน				
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	116.3	99.5	232.7	198.4
โครงการเซ็นทรัล มารีน่า	88.9	49.9	182.4	102.3
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	150.7	106.4	310.7	219.8
โครงการโรงแรมฮิลตัน				
พัทยา ¹	191.2	191.2	384.2	384.2

หมายเหตุ: ¹ รายได้รวมจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิก่อนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา หมายถึงผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ช่วงประมาณการที่ 1		ช่วงประมาณการที่ 2	
	รายได้รวมจากการ ดำเนินงาน	กำไรสุทธิก่อน ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	รายได้รวมจากการ ดำเนินงาน	กำไรสุทธิก่อน ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม				
โครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ)				
- ศูนย์การค้า	-	-	1,509.7	1,117.6
โครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ)				
- อาคารสำนักงาน	-	-	266.5	205.0
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	-	-	795.4	636.6
รวมทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	2,961.8	2,677.8	7,058.5	5,953.6

(ก) เงินทุนของกองทรัสต์และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ช่วงประมาณการที่ 1 กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 967 ล้านหน่วย และการกู้ยืมเงินสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 2,335 ล้านบาท

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ช่วงประมาณการที่ 2 กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และ/หรือออกหุ้นกู้ จำนวนประมาณ 13,565 ล้านบาท ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(จ) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

(ก) ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและ/หรือจำหน่ายไปในช่วงเวลาดังกล่าว
- กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินและ/หรือการออกหุ้นกู้ เป็นไปตามที่คาดการณ์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ได้และไม่มี การผิดนัดชำระ

เอกสารแนบ 4

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ ตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 4 (ก) 5 และ 8	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณ และพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณืได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามิมีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	1,072,799,128	901,642,042
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8, 13	68,269,714,006	44,472,000,000
รายการเทียบเท่าเงินสด	9, 13	1,162,096,779	509,938,079
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	13	644,432,310	204,016,177
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		319,032,642	392,805,277
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		27,765,708	25,645,742
สินทรัพย์อื่น		81,333,718	180,981,897
รวมสินทรัพย์		71,577,174,291	46,687,029,214
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	13	166,893,514	150,753,438
เจ้าหนี้อื่น	13	25,875,506	34,250,431
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		1,562,230	69,618,018
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		631,532,138	333,386,896
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		34,351,039	51,769,060
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	13	1,664,026,022	1,583,595,385
เงินกู้ยืม	10	8,524,033,460	-
หุ้นกู้	11	14,510,676,997	14,524,069,085
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	17,727,115,770	-
หนี้สินอื่น	13	247,126,641	238,399,329
รวมหนี้สิน		43,533,193,317	16,985,841,642
สินทรัพย์สุทธิ		28,043,980,974	29,701,187,572

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		28,551,790,565	29,016,410,672
ส่วนเกินทุน	14	216,092,989	216,092,989
กำไร (ขาดทุน) สะสม	15	(723,902,580)	468,683,911
สินทรัพย์สุทธิ		28,043,980,974	29,701,187,572
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.6753	13.4244
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,212,476,700	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน จำนวน 8 โครงการ	8						
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า สิทธิทรัพย์สินสิทธิการใช้		53-2-38.4	7,186,000,000 136,411 325,520,236 16,821,323,962	7,186,000,000 136,411 86,947,616 -			
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		12-2-44.6	9,179,000,000 248,541 524,691,063	9,179,000,000 248,541 500,641,781			
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่ตั้ง ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		24-2-84	5,542,995,247 111,861 105,444,213	5,542,995,247 111,861 96,365,997			
			24,332,980,609	24,220,714,006	7,273,084,027	6,359,000,000	14.01
			9,703,939,604	11,888,000,000	9,679,890,322	11,447,000,000	25.23
			5,648,551,321	4,226,000,000	5,639,473,105	5,216,000,000	11.50

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัล แอร์พอร์ต ซีดีซี ถนนมหิดลและถนนวิภาวดี ตำบลห้วยยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	8	32-3-56.85	10,494,000,000 152,780 37,585,193 10,531,737,973	10,494,000,000 152,780 20,078,945 10,514,231,725	10,494,000,000 152,780 20,078,945 10,514,231,725	10,655,000,000	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) 23.48
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซีดีซี ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี			4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 12,355,680 8,342,836,364	4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 7,852,287 8,338,332,971	4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 7,852,287 8,338,332,971	7,290,000,000	16.07
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซีดีซี ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี			1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 119,557,900 3,946,556,385	1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 119,557,900 3,452,000,000	1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 - 3,826,998,485	3,505,000,000	7.72

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
	หมายเหตุ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8					
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีดังนี้ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		3,385,367,523	-	-	-	-
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		2,631,134,500	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		90,574,708	-	-	-	-
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		37,694	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		6,270,050	-	-	-	-
		6,113,384,475	5,704,000,000	8.23	-	-
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย มีดังนี้ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		936,457,563	-	-	-	-
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		712,350,000	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		24,521,936	-	-	-	-
		1,673,329,499	1,347,000,000	1.94	-	-
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		70,293,316,230	68,269,714,006	98.45	45,272,010,635	44,472,000,000
						98.01

บริษัทเพื่อการลงทุนเป็นนิติกรรมการเข้าซื้อหลักทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดการลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
		เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
7					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					ร้อยละของ
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน					มูลค่าเงินลงทุน
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772,133	173,049,707	400,351,789	(ร้อยละ)
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	กรกฎาคม 2563	-	-	500,000,000	500,000,000*
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	มกราคม 2564	300,000,000	300,000,000	-	-
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มกราคม 2564	99,885,125	99,996,039	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2564	499,484,522	499,753,382	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,071,141,780	1,072,799,128	900,351,789	901,642,042
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		71,364,458,010	69,342,513,134	46,172,362,424	45,373,642,042
					100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
	2563	2562	
	(บาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	4,041,143,303	5,111,246,352
รายได้ดอกเบี้ย	13	7,172,751	10,609,643
รายได้อื่น	13	21,306,761	19,737,557
รวมรายได้		4,069,622,815	5,141,593,552
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	150,348,220	134,656,099
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	40,929,730	36,724,663
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	4,163,600	5,168,150
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,276,000	811,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	404,779,959	471,721,962
ต้นทุนเช่าและบริการ	13	124,430,490	121,747,170
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	92,724,017	112,239,746
ต้นทุนทางการเงิน	13	1,713,429,657	502,414,489
รวมค่าใช้จ่าย		2,532,081,673	1,385,483,279
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,537,541,142	3,756,110,273
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8	(9,720,156)	(808,196)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7, 8	(1,223,224,494)	(435,686,986)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(1,232,944,650)	(436,495,182)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		304,596,492	3,319,615,091

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2563	2562
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537,541,142	3,756,110,273
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1,232,944,650)	(436,495,182)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	304,596,492	3,319,615,091
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15 (1,497,182,983)	(3,613,638,200)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14 (464,620,107)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(1,657,206,598)	(294,023,109)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	29,701,187,572	29,995,210,681
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	28,043,980,974	29,701,187,572
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
<i>(มูลค่าหน่วยละ 13.1149 บาท)</i>		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	2563	2562	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	304,596,492	3,319,615,091	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8	9,720,156	808,196
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	7, 8	1,223,224,494	435,686,986
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(2,333,687,370)	(1,849,042,165)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	2,165,012,315	1,957,072,506
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	(8,422,347,737)	(168,218,840)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	1,031,012	432,723
ถูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(443,853,823)	(69,306,194)
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนลดลง		73,772,635	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(2,119,966)	(18,556,299)
สินทรัพย์อื่นลดลง		99,648,179	46,887,866
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น		16,140,076	11,459,331
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(8,374,925)	2,093,210
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายลดลง		(68,055,788)	(6,397,747)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		297,355,489	3,309,186
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(17,418,021)	(1,183,161)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		80,430,637	40,004,400
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		8,727,312	7,772,228
ดอกเบี้ยรับ		(7,172,751)	(10,609,643)
รับดอกเบี้ย		10,610,442	5,870,559
ต้นทุนทางการเงิน		1,713,429,657	502,414,489
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(5,299,331,485)	4,210,112,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	2563	2562	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	10	8,530,688,233	726,239,924
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	10	-	(5,204,716,579)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	10	(8,500,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	11	-	4,495,000,000
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	11	-	(4,592,888)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(5,960,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(602,934,958)	(440,133,202)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(1,497,182,983)	(3,613,638,200)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(464,620,107)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		5,951,490,185	(4,041,840,945)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		652,158,700	168,271,777
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		509,938,079	341,666,302
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,162,096,779	509,938,079

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	ความเสี่ยงทางการเงิน
7	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
9	รายการเทียบเท่าเงินสด
10	เงินกู้ยืม
11	หุ้นกู้
12	ค่าใช้จ่าย
13	รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
14	ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสม
15	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
18	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
20	การจัดประเภทรายการใหม่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้กองทุนจะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนและ มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทุนไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทุนได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุน ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เห็นเป็นหลักฐานบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3	การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า
หมายเหตุข้อ 4(จ)	สัญญาเช่า <ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์พิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า หรือจะไม่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่
หมายเหตุข้อ 5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
หมายเหตุข้อ 8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ – ข้อสมมติฐานหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ค)

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(ล้านบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	34 (34)
การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า	
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	36
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	34
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	34
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	1.80

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล
พลาซ่า พระราม 2

ค. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการราคาสำหรับรายการที่
เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัด
มูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลง
แลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และ
สามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทาง
บัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวใน
หมายเหตุข้อ 7 8 และ 18

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิต่างที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(จ) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าไม่สามารถกำหนดได้ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้างรับ ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึง จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์ได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มา โดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคือจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ไม่รวมค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น สินทรัพย์ถูกวัดมูลค่าภายหลังตามนโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติสำหรับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ฉ)

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี “สภาพคล่อง” หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่เกิดขึ้นในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ช) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ฉ) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าว จะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 4(ก) และข้อ 4(ง) กองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระหนี้หรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ฎ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฅ) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกรับบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ค) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่างๆ ของกองทรัสต์ ดังนี้

ธุรกิจให้เช่าและบริการในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน

ในเดือนมีนาคม 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ เพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและศูนย์อาหาร (แบบซื้อกลับบ้าน) และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด และในเดือนพฤษภาคม 2563 ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจตามที่ส่วนงานราชการกำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าโดยถือเป็นสัญญาใหม่นับตั้งแต่วันที่มีการให้ส่วนลดค่าเช่าและทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	3,872
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	169
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>4,041</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,369</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,538</u>

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในเดือนเมษายน 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการโรงแรมของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวเพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งในระหว่างที่โรงแรมปิดให้บริการชั่วคราวนั้น ได้มีการดำเนินการปรับปรุงโรงแรม โดยเริ่มประมาณเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2563 และเปิดดำเนินการแล้ว

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์

ฝ่ายบริหารกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสิทธิประโยชน์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและบริการ ค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	31,688	-
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	206,135	136
91 - 180 วัน	57,643	52
181 - 360 วัน	27,211	100
มากกว่า 360 วัน	25,375	171
รวม	348,052	459
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	296,484	
รายได้คอกเบี้ยค้างรับ	355	
รวม	644,891	
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(459)	
สุทธิ	644,432	
		(พันบาท)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		38,749
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน		64,708
3 - 6 เดือน		29,914
6 - 12 เดือน		3,358
มากกว่า 12 เดือน		7,304
รวม		144,033
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		56,513
รายได้คอกเบี้ยค้างรับ		3,792
รวม		204,338
หัก ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(322)
สุทธิ		204,016

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(พันบาท)

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	322
เพิ่มขึ้น	137
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<u>459</u>

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริงย้อนหลัง อัตราเหล่านี้ถูกกับสเกลแฟคเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ของกองทรัสต์ตามมูลค่า ยุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			รวม
	มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
อัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย		
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	173	300	600	1,073
รายการเทียบเท่าเงินสด	662	-	500	1,162
เงินกู้ยืม	7,524	1,000	-	8,524
หุ้นกู้	-	14,511	-	14,511

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	402	500	-	902
รายการเทียบเท่าเงินสด	127	-	383	510
หุ้นกู้	-	14,524	-	14,524

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลดรวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่า ตามบัญชี	กระแสเงินสดตามสัญญา		
		ภายใน 1 ปีหรือ		รวม
		น้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	
		(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้า	167	167	-	167
เจ้าหนี้อื่น	26	26	-	26
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,664	683	981	1,664
เงินกู้ยืม	8,524	5,490	3,034	8,524
หุ้นกู้	14,511	5,349	9,179	14,528
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,727	6	25,833	25,839
	42,619	11,721	39,027	50,748

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	902	1,000
เพิ่มขึ้น	2,334	1,850
จำหน่าย	(2,165)	(1,957)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	8
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,073	902

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

8 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1”) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) และ/หรือบริษัทย่อยของ CPN ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 48,560 ล้านบาท และแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2”) จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,430 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) และบริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
4. อนุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 13,500 ล้านบาท และอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากแหล่งเงินกู้ส่วนนี้อาจจะมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
5. อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าสำหรับ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) และ/หรือทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และ/หรือเพื่อการอื่นตามที่ระบุ ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านบาท โดยจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือต่อประชาชนทั่วไป
6. อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านบาท โดยจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังนี้
- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ส่วนที่เหลือจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือต่อประชาชนทั่วไป
7. อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมกันไม่เกิน 13,500 ล้านบาท
8. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
- แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตามที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนแล้วเสร็จเป็นคราวๆ ไป
 - แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งข้อมูลอัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เบื้องต้น สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สรุปดังนี้

1. อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อ ตามรายชื่อที่ปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดเป็นอัตรา 4.4319 หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ GLANDRT ที่มีสิทธิในการจองซื้อ ตามรายชื่อที่ปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดเป็นอัตรา 3.0034 หน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- ช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเบื้องต้น คือ ระหว่าง 32.00 บาทต่อหน่วย ถึง 33.00 บาทต่อหน่วย

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT แล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

- เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,780 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จำนวนเงิน 5,847 ล้านบาท และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวนเงิน 1,583 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในเดือนมีนาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เลื่อนระยะเวลาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานีออกไป ส่วนดำเนินการต่ออายุสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ยังคงตามกำหนดการเดิม

	หมายเหตุ	2563	2562
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		44,472	44,750
ซื้อ		2	4
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		431	164
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	3	34	-
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		7,780	-
สิทธิประโยชน์สิทธิการใช้		16,787	-
จำหน่าย		(1)	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(12)	(9)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(1,223)	(437)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		68,270	44,472

		2563	2562
		(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน			
รายได้ค่าเช่า		3,756	4,725
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า		124	122

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	802	(627)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	417	648
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	(999)	(485)
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	(386)	(8)
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	(149)	(5)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(173)	40
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	(409)	-
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	(326)	-
รวม	(1,223)	(437)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัสต์ติดตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์บางสัญญาให้สิทธิของทรัสต์ในการเลือกขยายอายุสัญญาเช่าภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ ในทางปฏิบัติกองทรัสต์จะพิจารณารวมสิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินงาน สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิที่ให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิเลือกโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิดังกล่าว กองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และกองทรัสต์จะทบทวนการประเมินว่ายังมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ หากมีเหตุการณ์สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์อย่างมีสาระสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

<i>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</i>	2563	2562
	<i>(ล้านบาท)</i>	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,121	-
ค่าเช่าจ่าย	-	10

ในปี 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

<i>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</i>	2563	2562
	<i>(ล้านบาท)</i>	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย	-	109

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ล้านบาท)

จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปีที่ 1	3,277
ปีที่ 2	1,883
ปีที่ 3	1,116
ปีที่ 4	256
ปีที่ 5	206
หลังจากปีที่ 5	2,238
รวม	8,976

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภายใน 1 ปี	3,093
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,315
รวม	7,408

9 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2563		2562	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	500	-	383	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	581	0.125	88	0.375
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	12	0.050	39	0.250
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	69	0.100	-	-
รวม	1,162		510	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

10 เงินกู้ยืม

	2563	2562	
	(ล้านบาท)		
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	6,985	-	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,539	-	
รวม	8,524	-	
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1			
วงเงินที่ ก	6,985	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และ งวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2			
วงเงิน ก1	1,000	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือน มีนาคม 2564 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ก3	389	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และ งวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ข	150	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือน ธันวาคม 2564 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
รวม	8,524		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.45 - 1.83 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	-	4,469
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(9)	-
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	2	10
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	8,531	726
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	-	(5,205)
ยอดคงเหลือปลายปี	8,524	-

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 6,991.50 ล้านบาท และ 1,539 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 6,231 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้ และใช้เบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	5,490	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,078	-
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	1,956	-
รวม	8,524	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

11 หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบ		2563	2562
		กำหนดไถ่ถอน			
				(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน	2.70	17 ส.ค. 2564		2,645	2,649
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2561 ไม่มีหลักประกัน	3.80	17 ส.ค. 2571		7,379	7,383
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน	2.54	8 ก.พ. 2564		2,695	2,698
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2562 ไม่มีหลักประกัน	3.30	8 ก.พ. 2566		1,792	1,794
รวม				14,511	14,524

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 และ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตามลำดับ

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	14,524	10,030
บวก ออกหุ้นกู้	-	4,495
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตตบัญญัติ	(17)	(4)
	14,507	14,521
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	4	3
ยอดคงเหลือปลายปี	14,511	14,524

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	5,349	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,794	7,141
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,385	7,383
รวม	<u>14,528</u>	<u>14,524</u>

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่าหน้าจากรจัดการผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเช่นทรลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

13 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.69 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2562: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม	
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนค์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ	
<p>ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้</p>				
		2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
		(พันบาท)		
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		309,871	456,431	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		51,025	55,017	
บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)		3,326	-	ราคาลดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล		387,356	615,155	การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ
รวม		751,578	1,126,603	ประเภทของการเช่า

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<u>565</u>	<u>1,318</u>	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	735	-	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	<u>117</u>	<u>253</u>	
รวม	<u><u>852</u></u>	<u><u>253</u></u>	
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	<u>150,348</u>	<u>134,656</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<u>40,930</u>	<u>36,725</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	376,822	471,722	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,733	-	
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	<u>9,225</u>	<u>-</u>	
รวม	<u><u>404,780</u></u>	<u><u>471,722</u></u>	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ต้นทุนเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	17,149	12,441	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด			
(มหาชน)	46,321	-	
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	8,503	-	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,046	3,589	
รวม	75,019	16,030	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	11,257	14,502	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	420	1,937	
รวม	11,677	16,439	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	503	2,368	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	7,051,000	-
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	580,840	88,466

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	222,286	87,547
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,917	74
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	443	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	336	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	73,124	37,936
รวม	302,106	125,557
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	108,715	107,331
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	26,116	23,159
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	10,455	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	3,899	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	110	563
รวม	149,295	131,053
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,091	6,316
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	274	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	130	62
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	7,334	5,716
รวม	14,829	12,105
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	26,866	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	18,456	18,263
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	3,049	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	138,517	151,280
รวม	186,888	196,409

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	17,727,116	-
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	6,262	1,261
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,910	1,924
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	77	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	29	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	17,656	14,137
รวม	25,934	17,322

14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสม

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้ค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2100 บาท เป็นจำนวนเงิน 464.62 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2563 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	2563			2562		
	มูลค่า	จำนวน		มูลค่า	จำนวน	
	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	13.1149	2,212	29,016	13.1149	2,212	29,016
หัก การลดทุนหน่วย						
ทรัสต์ของ						
กองทรัสต์	(0.2100)	2,212	(464)	-	-	-
หน่วยทรัสต์ปลายปี		2,212	28,552		2,212	29,016

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	469	763
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537	3,756
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(10)	(1)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,223)	(436)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,497)	(3,613)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(724)	469

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

15 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
<i>ปี 2563</i>			
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.4060	898
13 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.2707	599
รวม			1,497
<i>ปี 2562</i>			
26 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.4163	921
14 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.4055	897
8 สิงหาคม 2562	1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	0.4055	897
8 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.4060	899
รวม			3,614

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 11,722 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2562: จำนวน 3,474 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 11.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทยโดยมีจังหวัดการรับรู้อยู่ได้ตลอดช่วงเวลานึ่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

18 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	68,270	68,270
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	1,073	-	1,073
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	44,472	44,472
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	902	-	902

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.2612 บาท เป็นจำนวนเงิน 577.90 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินกู้ระยะสั้นเป็นจำนวนเงิน 2,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ CPNREIT และ GLANDRT ในวันที่ 8 - 10 กุมภาพันธ์ 2564 และเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในวันที่ 11 และ 15 - 16 กุมภาพันธ์ 2564 ทั้งนี้เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการเซ็นทรัลมารีนาและโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง และจ่ายคืนเงินกู้ยืมที่ใช้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะที่เดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

20 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินปี 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดประเภทรายการอื่นที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

		2562	
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (ล้านบาท)	หลังจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	144	60	204
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	(4)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	26	26
สินทรัพย์อื่น	263	(82)	181
		<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ ตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องบ่งการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิระเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	1,073,095,044	1,072,799,128
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 12	75,370,649,739	68,269,714,006
รายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	1,159,173,707	1,162,096,779
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5, 12	893,113,086	644,432,310
ลูกหนี้กรมสรรพากร		367,499,838	319,032,642
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		9,837,293	27,765,708
สินทรัพย์อื่น		98,085,202	81,333,718
รวมสินทรัพย์		78,971,453,909	71,577,174,291
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	12	157,898,573	166,893,514
เจ้าหนี้อื่น	12	29,966,014	25,875,506
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		618,125	1,562,230
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		971,516,258	631,532,138
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		22,636,530	34,351,039
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,730,221,052	1,664,026,022
เงินกู้ยืม	9	7,237,195,416	8,524,033,460
หุ้นกู้	10	15,324,257,078	14,510,676,997
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	19,314,707,661	17,727,115,770
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		90,462,251	-
หนี้สินอื่น	12	273,190,855	247,126,641
รวมหนี้สิน		45,152,669,813	43,533,193,317
สินทรัพย์สุทธิ		33,818,784,096	28,043,980,974

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		31,475,365,521	28,551,790,565
ส่วนเกินทุน	13	2,201,430,985	216,092,989
กำไร (ขาดทุน) สะสม	13	141,987,590	(723,902,580)
สินทรัพย์สุทธิ		33,818,784,096	28,043,980,974
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		13.1691	12.6753
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน จำนวน 10 โครงการ	7					
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร		53-2-38.4	7,186,000,000	7,186,000,000		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			136,411	136,411		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			828,939,717	325,520,236		
สินทรัพย์สิทธิการใช้			16,821,323,962	16,821,323,962		
			24,836,400,090	25,693,649,739	24,220,714,006	34,93
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร		12-2-44.6	9,179,000,000	9,179,000,000		
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์			248,541	248,541		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			530,101,871	524,691,063		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			9,709,350,412	12,753,000,000	11,888,000,000	17.14
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่ตั้ง ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร		24-2-84	5,542,995,247	5,542,995,247		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์			111,861	111,861		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			108,791,570	105,444,213		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			5,651,898,678	3,204,000,000	4,226,000,000	6.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประมาณรายละเอียดการลงทุน

ประเภทการลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	หมายเหตุ	7	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซียงใหม่ แอร์พอร์ต มีชัย ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี ตำบลห้วยยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	32-3-56.85			10,494,000,000	10,494,000,000		
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าหรืออาคารจอดรถ อาคารอเนกประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง คัดตั้ง และอุปกรณ์				152,780	152,780		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า				48,220,494	37,585,193		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า				10,542,373,274	10,435,000,000	10,531,737,973	14.84
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา มีชัย ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองเรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี				4,892,299,492	4,892,299,492		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ				3,246,532,994	3,246,532,994		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค				176,123,198	176,123,198		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า				15,525,000	15,525,000		
เครื่องตกแต่ง คัดตั้งและอุปกรณ์				14,005,087	12,355,680		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า				8,344,485,771	7,279,000,000	8,342,836,364	10.30
6. โครงการ โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีชัย ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองเรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี				1,501,667,006	1,501,667,006		
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม หรืออาคารจอดรถ				2,192,500,508	2,192,500,508		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค				72,830,971	72,830,971		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า				60,000,000	60,000,000		
เครื่องตกแต่ง คัดตั้งและอุปกรณ์				276,301,426	119,557,900		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า				4,103,299,911	3,668,000,000	3,946,556,385	4.98

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
					ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7				
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีชัย ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร		3,385,367,523		3,385,367,523	
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,631,134,500		2,631,134,500	
สิทธิการเช่าในจาบระบบสาธารณูปโภค		90,574,708		90,574,708	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		37,694		37,694	
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		30,896,922		6,270,050	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		6,138,011,347	5,860,000,000	6,113,384,475	5,704,000,000
					8.23
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย มีชัย ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร		936,457,563		936,457,563	
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		712,350,000		712,350,000	
สิทธิการเช่าในจาบระบบสาธารณูปโภค		24,521,936		24,521,936	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,775,901		-	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,675,105,400	1,356,000,000	1,673,329,499	1,347,000,000
					1.94
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า มีชัย ถนนพญาสาธ 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		1,941,067,634		-	
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		639,982,717		-	
สิทธิการเช่าในจาบระบบสาธารณูปโภค		39,925,057		-	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		14,450,024		-	
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		3,441,289		-	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		2,638,866,721	2,188,000,000	-	-
					2.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โคราช
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7				
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว					
ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท รัชดาภิเษก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง					
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,429,586,438	-	-	-
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		771,889,339	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		48,052,768	-	-	-
เครื่องตกแต่ง ดัดแปลงและอุปกรณ์		10,681,963	-	-	-
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,129,954	-	-	-
		3,261,340,462	2,934,000,000	-	-
			3.84		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		76,901,132,066	75,370,649,739	70,293,316,230	68,269,714,006
			98.60		98.45

หลักทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
		เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
6					ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนเป็นหลักทรัพย					
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772,133	173,358,024	171,772,133	173,049,707
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	เมษายน 2564	-	-	300,000,000	300,000,000 *
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	เมษายน 2565	300,000,000	300,000,000 *	-	-
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มกราคม 2564	-	-	99,885,125	99,996,039
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2564	-	-	499,484,522	499,753,382
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2565	599,738,306	599,737,020	-	-
รวมเงินลงทุนเป็นหลักทรัพย		1,071,510,439	1,073,095,044	1,071,141,780	1,072,799,128
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		77,972,642,505	76,443,744,783	71,364,458,010	69,342,513,134
					100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
	2564	2563	
	(บาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	3,501,586,745	4,041,143,303
รายได้ดอกเบี้ย	12	2,964,145	7,172,751
รายได้อื่น	12	22,611,956	21,306,761
รวมรายได้		3,527,162,846	4,069,622,815
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	162,464,570	150,348,220
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	43,939,768	40,929,730
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	3,953,270	4,163,600
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,281,500	1,276,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	412,795,304	404,779,959
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	249,204,952	124,430,490
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	83,560,847	92,724,017
ต้นทุนทางการเงิน	12	2,193,139,440	1,713,429,657
รวมค่าใช้จ่าย		3,150,339,651	2,532,081,673
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		376,823,195	1,537,541,142
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	(4,440,126)	(9,720,156)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	493,507,101	(1,223,224,494)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		489,066,975	(1,232,944,650)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		865,890,170	304,596,492

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2564	2563
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376,823,195	1,537,541,142
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	489,066,975	(1,232,944,650)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	865,890,170	304,596,492
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(1,571,984,878)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	6,577,810,050
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	(96,912,220)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	5,774,803,122	(1,657,206,598)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	28,043,980,974	29,701,187,572
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,818,784,096	28,043,980,974
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	2564	2563	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865,890,170	304,596,492	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	4,440,126	9,720,156
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	(493,507,101)	1,223,224,494
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	(1,497,852,108)	(2,333,687,370)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	1,500,000,000	2,165,012,315
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(6,527,709,805)	(8,422,347,737)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	1,843,271	1,031,012
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(247,487,752)	(443,853,823)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(48,467,196)	73,772,635
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		17,928,415	(2,119,966)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(16,751,484)	99,648,179
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(8,994,941)	16,140,076
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		4,090,508	(8,374,925)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายลดลง		(944,105)	(68,055,788)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		356,786,940	297,355,489
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(11,714,509)	(17,418,021)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		66,195,030	80,430,637
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		26,064,214	8,727,312
ดอกเบี้ยรับ		(2,964,145)	(7,172,751)
รับดอกเบี้ย		1,771,121	10,610,442
ต้นทุนทางการเงิน		2,193,139,440	1,713,429,657
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(3,818,243,911)	(5,299,331,485)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
	2564	2563	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	9	7,653,000,000	8,530,688,233
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	9	(8,940,598,653)	-
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	9	(250,000)	(8,500,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	10	6,150,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	10	(5,350,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	10	(5,635,627)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,170,000)	(5,960,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(593,937,833)	(602,934,958)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	14	-	(1,497,182,983)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	(1,571,984,878)	(464,620,107)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	6,577,810,050	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	(96,912,220)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,815,320,839	5,951,490,185
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(2,923,072)	652,158,700
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,162,096,779	509,938,079
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,159,173,707	1,162,096,779

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	รายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินกู้ยืม
10	หุ้นกู้
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา โครงการโรงแรมฮิลตัน พญา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ง) ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้อสังหาริมทรัพย์ค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการเช่า หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการเช่าได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้อย่างแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ค) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ก) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ข) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด โดยในเดือนเมษายน 2564 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ในประเทศไทย ทำให้ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์และปิดร้านค้าบางประเภทชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ เช่น ธุรกิจโรงพยาบาลศูนย์ สถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส เป็นต้น

ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2564 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ รวมถึงปิดธุรกิจบางประเภทเพิ่มเติม เช่น ธุรกิจนาคาร์ ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด และในเดือนกันยายน 2564 ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจตามที่ส่วนราชการกำหนด

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	3,421
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	81
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>3,502</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>296</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>377</u>

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนึ่ง

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	29,579	31,688
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	175,101	206,135
91 - 180 วัน	25,616	57,643
181 - 360 วัน	125,879	27,211
มากกว่า 360 วัน	122,831	25,375
รวม	479,006	348,052
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	413,537	296,484
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	1,548	355
รวม	894,091	644,891
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(978)	(459)
สุทธิ	893,113	644,432

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2564	2563
		(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	459	322
เพิ่มขึ้น	937	429
กลับรายการ	(418)	(292)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>978</u>	<u>459</u>

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 9 และ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,073	902
ซื้อ	1,498	2,334
จำหน่าย	(1,500)	(2,165)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,073</u>	<u>1,073</u>

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT แล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- เข้าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

- เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,780 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จำนวนเงิน 5,847 ล้านบาท และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ จำนวนเงิน 1,583 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามลำดับแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,808 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา จำนวนเงิน 2,574 ล้านบาท และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง จำนวนเงิน 3,098 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมปี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	68,270	44,472
ซื้อ	2	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	718	431
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	34
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5,896	7,780
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	16,787
จำหน่าย	(2)	(1)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(6)	(12)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493	(1,223)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	75,371	68,270

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564 2563

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า	3,419	3,756
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	249	124

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

โครงการ	2564	2563
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	970	802
เซ็นทรัล พระราม 3	860	417
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,025)	(999)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	137	(386)
เซ็นทรัล พัทยา	132	(149)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	59	(173)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	131	(409)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	7	(326)
เซ็นทรัล มารินา	(451)	-
เซ็นทรัล ลำปาง	(327)	-
รวม	493	(1,223)

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
อัตราเช่าเฉลี่ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อาคารศูนย์การค้า : 88% - 96% (2563: 88% - 99%)	- อัตราเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อาคารสำนักงาน : 80% - 100% (2563: 85% - 100%)	- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- โรงแรม : 70% (2563: 50%)	- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลดลง (เพิ่มขึ้น)
อัตราค่าเช่า	
- อาคารศูนย์การค้า : 610 - 2,020 บาทต่อตารางเมตร (2563: 1,000 - 2,000 บาทต่อตารางเมตร)	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่
ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ
การวัดมูลค่าสุทธิธรรม

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

- อาคารสำนักงาน : 610 - 810 บาทต่อตารางเมตร (2563: 500 - 800 บาทต่อตารางเมตร)

อัตราค่าห้องเฉลี่ย

- โรงแรม: 6,160 บาทต่อห้อง (2563: 6,700 บาทต่อห้อง)

อัตราดอกเบี้ยคิดลด

- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 10.5% (2563: 9% - 11%)
- อาคารสำนักงาน : 9% - 10.5% (2563: 9% - 11%)
- โรงแรม : 9% (2563: 9.5%)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์ จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกัน การชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
		(ล้านบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,594	1,121

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2563: 6 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	3,440	3,277
ปีที่ 2	2,068	1,883
ปีที่ 3	1,195	1,116
ปีที่ 4	310	256
ปีที่ 5	188	206
หลังจากปีที่ 5	2,089	2,238
รวม	9,290	8,976

8 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2564		2563	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ	393	-	500	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	683	0.100	581	0.125
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17	0.050	12	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	66	0.100	69	0.100
รวม	1,159		1,162	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

9 เงินกู้ยืม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5,695	6,985
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,542	1,539
รวม	7,237	8,524

	2564	2563		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน		อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,595	6,985	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	3,100	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก1	-	1,000	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2564
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	2564	2563		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
วงเงิน ก2	940	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ก3	289	389	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ข	313	150	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
รวม	<u>7,237</u>	<u>8,524</u>		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.35 - 1.79 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,524	-
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	7,653	8,531
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,941)	-
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	-	(9)
	7,236	8,522
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	1	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,237	8,524

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 3,850 ล้านบาท และ 1,103 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินกู้ระยะสั้นเป็นจำนวน 2,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์และกองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วในวันที่ 31 มีนาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 1,287 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	4,179	5,490
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,058	1,078
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	-	1,956
รวม	7,237	8,524

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

10 หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบ กำหนดไถ่ถอน	วันที่ครบ	
			2564	2563
			(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.70	17 ส.ค. 2564	-	2,645
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,385	7,379
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.54	8 ก.พ. 2564	-	2,695
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	1,794	1,792
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,648	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	-
รวม			15,324	14,511

ทั้งนี้หุ้นกูดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกูดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,511	14,524
บวก ออกหุ้นกู้	6,150	-
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(5,350)	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตถบัญญัติ	(6)	(17)
	15,305	14,507
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	19	4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	15,324	14,511

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	5,340
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,940	1,792
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	8,384	7,379
รวม	<u>15,324</u>	<u>14,511</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่าแนะนำจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2563: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมกร ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
มีดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

142,632

309,871

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

46,625

51,025

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

1,618

3,326

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

220,045

387,356

รวม

410,920

751,578

ราคาลดโดยขึ้นอยู่กับทำเล

จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ

การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ

ประเภทของการเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

918

565

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

1,258

735

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

5

-

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

134

117

รวม

1,397

852

อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น

ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์

จำกัด

162,465

150,348

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	43,940	40,930	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	378,326	376,822	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	22,006	18,733	
บริษัท สเตอริจ อีควิตี้ จำกัด	12,463	9,225	
รวม	412,795	404,780	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	75,199	17,149	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	41,940	46,321	
บริษัท สเตอริจ อีควิตี้ จำกัด	8,671	8,503	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	288	3,046	
รวม	126,098	75,019	ราคากลาง
ค่าใช้จ่ายอื่น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	7,897	11,257	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	338	420	
รวม	8,235	11,677	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	258	503	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	7,216,000	7,051,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	2,188,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,934,000	-
รวม	12,338,000	7,051,000
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	682,950	580,840
ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	190,751	222,286
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	121	5,917
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	472	443
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	181	336
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	94,228	73,124
รวม	285,753	302,106
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	95,615	108,715
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	27,940	26,116
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	9,975	10,455
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	3,019	3,899
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	56	110
รวม	136,605	149,295

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,559	7,091
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	274
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,501	130
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	57	7,334
รวม	13,128	14,829
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	31,493	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,568	18,456
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	3,049
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	78,030	138,517
รวม	131,091	186,888
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	19,314,708	17,727,116
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	7,789	6,262
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,500	1,910
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	28	77
บริษัท สเตอรัลจิง อีควิตี้ จำกัด	11	29
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,068	17,656
รวม	21,396	25,934

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

13 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้ค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2564 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
5 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.2612	577.90
12 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.2006	515.15
11 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.1025	263.22
4 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	0.0840	215.71
รวม			1,571.98

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	2564			2563		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.9049	2,212	28,552	13.1149	2,212	29,016
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.6483)	-	(1,572)	(0.2100)	-	(464)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		356	4,495		-	-
หน่วยทรัสต์ปลายปี		2,568	31,475		2,212	28,552

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(724)	469
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	377	1,537
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4)	(10)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493	(1,223)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(1,497)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	142	(724)

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.4060	898.27
13 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.2707	598.91
รวม			1,497.18

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 8,933 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: จำนวน 11,722 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวัดการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
(ล้านบาท)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	75,371	75,371
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	-	1,073	-	1,073
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	68,270	68,270
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	-	1,073	-	1,073

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.0552 บาท เป็นจำนวนเงิน 141.76 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.1609 บาท เป็นจำนวนเงิน 413.20 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปลักษณะความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิระเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	873,909,750	1,073,095,044
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	76,303,517,769	75,370,649,739
รายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	2,041,833,116	1,159,173,707
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ	5, 12	671,483,655	893,113,086
ลูกหนี้กรมสรรพากร		256,178,296	367,499,838
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		18,038,194	9,837,293
สินทรัพย์อื่น		151,853,311	98,085,202
รวมสินทรัพย์		80,316,814,091	78,971,453,909
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	12	200,318,563	157,898,573
เจ้าหนี้อื่น	12	26,715,759	29,966,014
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		35,743,693	618,125
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		555,782,045	971,516,258
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		24,267,797	22,636,530
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,772,284,444	1,730,221,052
เงินกู้ยืม	9	5,676,476,619	7,237,195,416
หุ้นกู้	10	17,324,923,844	15,324,257,078
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	21,044,940,904	19,314,707,661
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		92,912,241	90,462,251
หนี้สินอื่น	12	285,281,231	273,190,855
รวมหนี้สิน		47,039,647,140	45,152,669,813
สินทรัพย์สุทธิ		33,277,166,951	33,818,784,096

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	30,919,642,962	31,475,365,521
ส่วนเกินทุน	13	2,201,430,985	2,201,430,985
กำไรสะสม	13	156,093,004	141,987,590
สินทรัพย์สุทธิ		33,277,166,951	33,818,784,096
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.9582	13.1691
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประมาณรายละเอียดการลงทุน**

การแสดงรายละเอียดการลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7					ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน จำนวน 10 โครงการ						
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้	53-2-38.4	7,186,000,000 136,411 987,687,677 16,821,323,962 24,995,148,050	27,168,517,699	7,186,000,000 136,411 828,939,717 16,821,323,962 24,836,400,090	25,693,649,739	33.61
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	12-2-44.6	9,179,000,000 248,541 543,935,354 9,723,183,895	13,099,000,000	9,179,000,000 248,541 530,101,871 9,709,350,412	12,753,000,000	16.68
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล อินทรี ที่ตั้ง ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	24-2-84	5,542,995,247 111,861 115,501,988 5,658,609,096	2,184,000,000	5,542,995,247 111,861 108,791,570 5,651,898,678	3,204,000,000	4.19

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ตั้ง ถนนมหาริดลและถนนวิไลย ตำบลห้วยยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	7						
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ		32-3-56.85	10,494,000,000	10,494,000,000	10,494,000,000	10,494,000,000	
อาคารอนุบาลประจักษ์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์			152,780	152,780	152,780	152,780	
ค่าใช้ภายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			52,050,182	48,220,494	48,220,494	48,220,494	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			10,546,202,962	10,439,000,000	10,542,373,274	10,435,000,000	13.65
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ที่ตั้ง ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ			4,892,299,492	4,892,299,492	4,892,299,492	4,892,299,492	
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค			3,246,532,994	3,246,532,994	3,246,532,994	3,246,532,994	
ค่าใช้ภายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			176,123,198	176,123,198	176,123,198	176,123,198	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์			15,525,000	15,525,000	15,525,000	15,525,000	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			20,415,081	14,005,087	14,005,087	14,005,087	
			8,350,895,765	7,474,000,000	8,344,485,771	7,279,000,000	9.52
6. โครงการโรงแรมเอสดีเอ็น พัทยา ที่ตั้ง ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมพร้อมอาคารจอดรถ			1,501,667,006	1,501,667,006	1,501,667,006	1,501,667,006	
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค			2,192,500,508	2,192,500,508	2,192,500,508	2,192,500,508	
ค่าใช้ภายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			72,830,971	72,830,971	72,830,971	72,830,971	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์			60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			295,418,788	276,501,426	276,501,426	276,501,426	
			4,122,417,273	3,790,000,000	4,103,299,911	3,668,000,000	4.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการซื้อสิทธิทรัพย์สิน CPN ริทาด โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการซื้อสิทธิทรัพย์สิน	7				
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร		3,385,367,523	3,385,367,523		
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,631,134,500	2,631,134,500		
สิทธิการเช่าในจาการ์		90,574,708	90,574,708		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		37,694	37,694		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		30,876,485	30,896,922		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		6,137,990,910	5,921,000,000	6,138,011,347	5,860,000,000
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร		936,457,563	936,457,563		
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		712,350,000	712,350,000		
สิทธิการเช่าในจาการ์		24,521,936	24,521,936		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		2,539,500	1,775,901		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,675,868,999	1,361,000,000	1,675,105,400	1,356,000,000
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		1,941,067,634	1,941,067,634		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		639,982,717	639,982,717		
สิทธิการเช่าในจาการ์		39,925,057	39,925,057		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		14,450,024	14,450,024		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		4,927,951	3,441,289		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		2,640,353,383	1,904,000,000	2,638,866,721	2,188,000,000
			2.47		2.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CFPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7					
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว						
ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท 101/1 อาคาร 10 ชั้น						
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,429,586,438	2,429,586,438			
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		771,889,339	771,889,339			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		48,052,768	48,052,768			
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		10,681,963	10,681,963			
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		2,256,344	1,129,954			
		3,262,466,852	2,963,000,000	3,261,340,462	2,934,000,000	3.84
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		77,113,137,185	76,303,517,769	76,901,132,066	75,370,649,739	98.60

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
6					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน					
กองทุนเม็คคทาโร ไทยธนรัฐ		171,772,133	173,909,750	171,772,133	173,358,024
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	เมษายน 2565	-	-	300,000,000	300,000,000*
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	เมษายน 2566	300,000,000	300,000,000*	-	-
ธนาคาร อชาตสงเคราะห์	มิถุนายน 2566	400,000,000	400,000,000*	-	-
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2565	-	-	599,738,306	599,737,020
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		871,772,133	873,909,750	1,071,510,439	1,073,095,044
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		77,984,909,318	77,177,427,519	77,972,642,505	76,443,744,783

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	2565	2564	
	(บาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	4,863,567,081	3,501,586,745
รายได้ดอกเบี้ย	12	6,085,729	2,964,145
รายได้อื่น	12	17,063,552	22,611,956
รวมรายได้		4,886,716,362	3,527,162,846
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	162,448,058	162,464,570
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	28,501,171	43,939,768
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	3,734,480	3,953,270
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,287,275	1,281,500
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	494,675,747	412,795,304
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	327,585,296	249,204,952
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	113,844,042	83,560,847
ต้นทุนทางการเงิน	12	2,361,371,614	2,193,139,440
รวมค่าใช้จ่าย		3,493,447,683	3,150,339,651
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,393,268,679	376,823,195
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	(3,062,673)	(4,440,126)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	720,955,974	493,507,101
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		717,893,301	489,066,975
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,111,161,980	865,890,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2565	2564
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393,268,679	376,823,195
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	717,893,301	489,066,975
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	2,111,161,980	865,890,170
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14 (2,097,056,565)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13 (555,722,560)	(1,571,984,878)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13 -	6,577,810,050
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13 -	(96,912,220)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(541,617,145)	5,774,803,122
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	33,818,784,096	28,043,980,974
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,277,166,951	33,818,784,096
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	2565	2564
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111,161,980	865,890,170
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7 3,062,673	4,440,126
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7 (720,955,974)	(493,507,101)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6 (1,646,986,630)	(1,497,852,108)
เงินสหรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6 1,848,000,000	1,500,000,000
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7 (217,535,304)	(6,527,709,805)
เงินสหรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7 732,480	1,843,271
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	223,859,195	(247,487,752)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง	111,321,542	(48,467,196)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,200,901)	17,928,415
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(53,768,109)	(16,751,484)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	42,419,990	(8,994,941)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,250,255)	4,090,508
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	35,125,568	(944,105)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(432,470,336)	356,786,940
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,631,267	(11,714,509)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	42,063,392	66,195,030
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	12,090,376	26,064,214
ดอกเบี้ยรับ	(6,085,729)	(2,964,145)
รับดอกเบี้ย	3,855,964	1,771,121
ต้นทุนทางการเงิน	2,361,371,614	2,193,139,440
เงินสดสุทธิมาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,707,442,803	(3,818,243,911)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2565	2564	
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	9	499,000,000	7,653,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	9	(2,080,400,966)	(8,940,598,653)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	9	(1,050,000)	(250,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	10	2,000,000,000	6,150,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	10	-	(5,350,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	10	(2,067,240)	(5,635,627)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,220,000)	(6,170,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(581,266,063)	(593,937,833)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(2,097,056,565)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(555,722,560)	(1,571,984,878)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	6,577,810,050
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	(96,912,220)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(2,824,783,394)	3,815,320,839
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		882,659,409	(2,923,072)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,159,173,707	1,162,096,779
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,041,833,116	1,159,173,707

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	รายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินกู้ยืม
10	หุ้นกู้
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียุคปัจจุบันไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอตั้งต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ฯ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ใน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ค) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสิทธิการเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สิทธิการเช่าดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(ง) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ก) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(จ) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีน แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	4,993
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	(129)
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>4,864</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,522</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,393</u>

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้ำแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้ำดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ำรายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้ำ

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้ำที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
		(พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	64,217	29,579
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	81,016	175,101
91 - 180 วัน	17,678	25,616
181 - 360 วัน	77,546	125,879
มากกว่า 360 วัน	160,342	122,831
รวม	<u>400,799</u>	<u>479,006</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	267,329	413,537
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	3,777	1,548
รวม	671,905	894,091
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(421)	(978)
สุทธิ	671,484	893,113
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	978	459
เพิ่มขึ้น	421	937
กลับรายการ	(978)	(418)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	421	978

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 9 และ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย จึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,073	1,073
เพิ่มขึ้น	1,647	1,498
จำหน่าย	(1,848)	(1,500)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>874</u>	<u>1,073</u>

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัสต์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สิน โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามลำดับแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,808 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา จำนวนเงิน 2,574 ล้านบาท และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง จำนวนเงิน 3,098 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรีดถอนและการบูรณะสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	75,371	68,270
ซื้อ	3	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	214	718
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,896
จำหน่าย	(1)	(2)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4)	(6)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	721	493
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	76,304	75,371

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	4,676	3,419
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	328	249

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	1,316	970
เซ็นทรัล พระราม 3	332	860
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,027)	(1,025)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	-	137
เซ็นทรัล พัทยา	189	132
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	103	59
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	61	131
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	4	7
เซ็นทรัล มารีนา	(285)	(451)
เซ็นทรัล ลำปาง	28	(327)
รวม	721	493

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
อัตรการเช่าเฉลี่ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อาคารศูนย์การค้า : 88% - 99% (2564: 88% - 96%)	- อัตรการเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อาคารสำนักงาน : 75% - 90% (2564: 85% - 100%)	- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- โรงแรม : 84% (2564: 70%)	- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลดลง (เพิ่มขึ้น)
อัตราค่าเช่า	
- อาคารศูนย์การค้า : 722 - 2,048 บาทต่อตารางเมตร (2564: 610 - 2,020 บาทต่อตารางเมตร)	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่
ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ
การวัดมูลค่ายุทธธรรม

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

- อาคารสำนักงาน : 623 - 941 บาทต่อตารางเมตร (2564: 610 - 810 บาทต่อตารางเมตร)
- อัตราค่าห้องเฉลี่ย
- โรงแรม: 7,273 บาทต่อห้อง (2564: 6,160บาทต่อห้อง)
- อัตราดอกเบี้ยคิดลด
- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 10.5% (2564: 9% - 10.5%)
 - อาคารสำนักงาน : 9% - 10.5% (2564: 9% - 10.5%)
 - โรงแรม : 9% (2564: 9%)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัสต์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,736

1,594

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2564: 6 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	3,413	3,440
ปีที่ 2	1,731	2,068
ปีที่ 3	821	1,195
ปีที่ 4	138	310
ปีที่ 5	79	188
หลังจากปีที่ 5	618	2,089
รวม	6,800	9,290

8 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2565		2564	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	513	-	393	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,369	0.300	683	0.100
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	99	0.300	17	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	61	0.200	66	0.100
รวม	2,042		1,159	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

9 เงินกู้ยืม

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4,585	5,695
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,091	1,542
รวม	5,676	7,237

	2565	2564		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน		อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,483	2,595	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	2,102	3,100	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ต่อมาในปี 2565 ได้ขอต่อ อายุชำระเงินต้นทั้งหมดภายใน เดือนกุมภาพันธ์ 2566
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564 ต่อมาในปี 2565 ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เริ่มเดือนมีนาคม 2565
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก2	-	940	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	2565	2564		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
วงเงิน ก3	277	289	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ข	814	313	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
				- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
รวม	<u>5,676</u>	<u>7,237</u>		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.68 - 2.28 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,237	8,524
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	499	7,653
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,080)	(8,941)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1)	-
	<u>5,655</u>	<u>7,236</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	21	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>5,676</u>	<u>7,237</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 499 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 788 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	3,125	4,179
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,551	3,058
รวม	5,676	7,237

10 หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ครบ	
			2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,386	7,385
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	1,795	1,794
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	1,999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	1,499
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,649	1,648
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ไม่มีหลักประกัน	2.40	28 ก.พ. 2570	1,998	-
รวม			17,325	15,324

ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,324	14,511
บวก ออกหุ้นกู้	2,000	6,150
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	-	(5,350)
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(2)	(6)
	17,322	15,305
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	3	19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,325	15,324

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,795	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,145	6,940
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	8,385	8,384
รวม	17,325	15,324

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ดีของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้นำมาปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2564: ร้อยละ 25.77) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระ แล้ว (2564: ร้อยละ 4.51) - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

**รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา (พันบาท)
--	------	------	--------------------------------

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

341,471

142,632

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

44,625

46,625

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

1,318

1,618

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

303,871

220,045

รวม

691,285

410,920

ราคาตลาด โดยขึ้นอยู่กับทำเล
จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ
การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ
ประเภทของการเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1,677

918

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

4,648

1,258

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

7

5

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	697	134	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น
รวม	5,352	1,397	ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	162,448	162,465	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	28,501	43,940	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	460,000	378,326	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	22,257	22,006	
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	12,419	12,463	
รวม	494,676	412,795	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	128,495	75,199	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	54,705	41,940	
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	13,909	8,671	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,032	288	
รวม	198,141	126,098	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

9,956

7,897

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

500

338

รวม

10,456

8,235

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

166

258

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

รายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1,368,592

682,950

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

260,168

190,751

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

68

121

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

507

472

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

478

181

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

14,738

94,228

รวม

275,959

285,753

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

120,614

95,615

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

27,926

27,940

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

14,265

9,975

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

3,400

3,019

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

210

56

รวม

166,415

136,605

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	4,026	7,559
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	57
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,222	5,501
รวม	7,314	13,128
เงินมัดจำจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28,091	31,493
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,955	21,568
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	72,051	78,030
รวม	122,097	131,091
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	21,044,941	19,314,708
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	10,321	7,789
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,085	1,500
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	46	28
บริษัท สเตออร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	36	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,800	12,068
รวม	24,288	21,396

13 **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม**

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้คำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2565 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.1609	413
6 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.0555	142
รวม			<u>555</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	2565			2564		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์	หน่วย		หน่วยทรัสต์	หน่วย	
(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.2566	2,568	31,475	12.9049	2,212	28,552
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.2164)	-	(555)	(0.6483)	-	(1,572)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		-	-		356	4,495
หน่วยทรัสต์ปลายปี		2,568	30,920		2,568	31,475

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	142	(724)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393	377
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(3)	(4)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	721	493
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(2,097)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	156	142

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	จำนวนเงิน
		(บาท/หน่วย)	(ล้านบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.0552	142
6 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.1814	466

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.2800	719
4 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	0.3000	770
รวม			<u>2,097</u>

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 2,718 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.06 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวน 8,933 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	76,304	76,304
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	874	-	874
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	75,371	75,371

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(ล้านบาท)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,073	-	1,073

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท มีอายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2570 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกุดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.0607 บาท เป็นจำนวนเงิน 155.88 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2593 บาท เป็นจำนวนเงิน 665.89 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2566 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• พิจารณาข้อสมมติสำคัญ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่หากจะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	2,757,116,824	873,909,750
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	77,018,921,669	76,303,517,769
รายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	962,455,920	2,041,833,116
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ	4, 11	373,918,436	671,483,655
ลูกหนี้กรมสรรพากร		85,675,718	256,178,296
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		26,423,966	18,038,194
สินทรัพย์อื่น		142,526,837	151,853,311
รวมสินทรัพย์		81,367,039,370	80,316,814,091
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	11	199,199,984	200,318,563
เจ้าหนี้อื่น	11	27,293,732	26,715,759
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		32,231,611	35,743,693
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		694,441,726	555,782,045
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		538,355,565	24,267,797
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	11	1,810,466,727	1,772,284,444
เงินกู้ยืม	8	4,664,798,343	5,676,476,619
หุ้นกู้	9	17,430,857,676	17,324,923,844
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	22,205,050,517	21,044,940,904
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		11,504,910	92,912,241
หนี้สินอื่น	11	293,952,200	285,281,231
รวมหนี้สิน		47,908,152,991	47,039,647,140
สินทรัพย์สุทธิ		33,458,886,379	33,277,166,951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	30,061,149,190	30,919,642,962
ส่วนเกินทุน	12	2,201,430,985	2,201,430,985
กำไรสะสม	12	1,196,306,204	156,093,004
สินทรัพย์สุทธิ		33,458,886,379	33,277,166,951
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		13.0289	12.9582
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีทาล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6					ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน จำนวน 10 โครงการ		53-2-38.4	7,186,000,000 136,411	7,186,000,000 136,411		
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 พื้นที่ ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า สินทรัพย์สิทธิการเช่า			1,058,583,932 16,296,013,241 24,540,733,584	987,687,677 16,821,323,962 24,995,148,050		
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 พื้นที่ ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า		12-2-44.6	9,179,000,000 248,541 550,977,303 9,730,225,844	9,179,000,000 248,541 543,935,354 9,723,183,895	27,168,517,769	35.20
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า พื้นที่ ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า		24-2-84	5,542,995,247 111,861 123,386,479 5,666,493,587	5,542,995,247 111,861 115,501,988 5,658,609,096	13,099,000,000	16.97
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					2,184,000,000	2.83

**ทรัพย์สินที่ถือครองอยู่ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ตั้ง ถนนมหิดลและถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่</p> <p>สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารอเนกประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า</p>	6	32-3-56.85	10,494,000,000 152,780 63,279,775 10,557,432,555	10,494,000,000 152,780 52,050,182 10,546,202,962	10,494,000,000 152,780 52,050,182 10,546,202,962	10,439,000,000 152,780 52,050,182 10,439,000,000	13.53	
<p>5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ที่ตั้ง ถนนพญาเสย I ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าในงระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า</p>			4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 182,660,377 8,513,141,061	4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 20,415,081 8,350,895,765	4,892,299,492 3,246,532,994 176,123,198 15,525,000 20,415,081 8,350,895,765	7,474,000,000 7,474,000,000	9.69	
<p>6. โครงการโรงแรมดิคันทัน พัทยา ที่ตั้ง ถนนพญาเสย I ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมพร้อมอาคารจอดรถ สิทธิการเช่าในงระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า</p>			1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 295,678,987 4,122,677,472	1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 295,678,987 4,122,417,273	1,501,667,006 2,192,500,508 72,830,971 60,000,000 295,678,987 4,122,417,273	3,790,000,000 3,790,000,000	4.91	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีทาล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		ราคาทุน	มูลค่าตีธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่าตีธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6					
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		3,385,367,523		3,385,367,523		
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		2,631,134,500		2,631,134,500		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		90,574,708		90,574,708		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		37,694		37,694		
ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า		38,705,014		30,876,485		
		6,145,819,439	5,920,000,000	6,137,990,910	5,921,000,000	7.67
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		936,457,563		936,457,563		
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		712,350,000		712,350,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		24,521,936		24,521,936		
ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า		4,080,748		2,539,500		
		1,677,410,247	1,245,000,000	1,675,868,999	1,361,000,000	1.76
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน 2 ตำบลถนนองปรี อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		1,941,067,634		1,941,067,634		
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		639,982,717		639,982,717		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		39,925,057		39,925,057		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		14,450,024		14,450,024		
ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า		5,189,196		4,927,951		
		2,640,614,628	1,703,000,000	2,640,353,383	1,904,000,000	2.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินที่ถือครองอยู่ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6						
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิทไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง		2,429,586,438	2,429,586,438		2,429,586,438		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		771,889,339	771,889,339		771,889,339		
สิทธิการเช่าในงนระบบสาธารณูปโภค		48,052,768	48,052,768		48,052,768		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		10,681,963	10,681,963		10,681,963		
เครื่องตกแต่ง คัดตั้งและอุปกรณ์		(75,292,639)	(75,292,639)		2,256,344		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		3,184,917,869	2,932,000,000	3.68	3,262,466,852	3.84	
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		76,779,466,286	77,018,921,668	96.54	77,113,137,185	98.87	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีทาล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
5					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดทการไทยธนรัฐ		371,772,133	377,116,824	171,772,133	173,909,750
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร อากาศสงเคราะห์	มกราคม 2566	-	-	300,000,000	300,000,000*
ธนาคาร อากาศสงเคราะห์	มิถุนายน 2566	-	-	400,000,000	400,000,000*
ธนาคาร อากาศสงเคราะห์	มกราคม 2567	2,380,000,000	2,380,000,000*	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,751,772,133	2,757,116,824	871,772,133	873,909,750
					1.13
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		79,531,238,419	79,776,038,492	77,984,909,318	77,177,427,519
					100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	11	5,728,017,884	4,863,567,081
รายได้ดอกเบี้ย	11	24,051,736	6,085,729
รายได้อื่น	11	24,711,039	17,063,552
รวมรายได้		5,776,780,659	4,886,716,362
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	159,395,256	162,448,058
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	22,902,826	28,501,171
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	4,134,480	3,734,480
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,286,975	1,287,275
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	518,834,810	494,675,747
ต้นทุนเช่าและบริการ	11	366,984,964	327,585,296
ค่าใช้จ่ายอื่น	11	160,947,310	113,844,042
ต้นทุนทางการเงิน	11	2,499,705,228	2,361,371,614
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	6	(140,939,159)	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,593,252,690	3,493,447,683
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,183,527,969	1,393,268,679
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	(697,978)	(3,062,673)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	526,971,150	720,955,974
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	6	525,310,721	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		1,051,583,893	717,893,301
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,235,111,862	2,111,161,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,183,527,969	1,393,268,679
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,051,583,893	717,893,301
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	3,235,111,862	2,111,161,980
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13 (2,194,898,662)	(2,097,056,565)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	12 (858,493,772)	(555,722,560)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	181,719,428	(541,617,145)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	33,277,166,951	33,818,784,096
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,458,886,379	33,277,166,951
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,235,111,862	2,111,161,980
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6 697,978	3,062,673
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6 (1,052,281,871)	(720,955,974)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5 (3,873,963,515)	(1,646,986,630)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5 2,000,000,000	1,848,000,000
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6 (277,015,723)	(217,535,304)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6 916,045	732,480
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง	308,020,311	223,859,195
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง	170,502,578	111,321,542
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(8,385,772)	(8,200,901)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	9,326,474	(53,768,109)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,118,579)	42,419,990
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	577,973	(3,250,255)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,512,082)	35,125,568
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	138,978,953	(432,470,336)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	514,087,768	1,631,267
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	38,182,283	42,063,392
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	8,670,969	12,090,376
ดอกเบี้ยรับ	(24,051,736)	(6,085,729)
รับดอกเบี้ย	13,596,644	3,855,964
ต้นทุนทางการเงิน	2,358,766,069	2,361,371,614
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,557,106,629	3,707,442,803

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	499,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(2,080,400,966)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	8	(1,050,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	9	2,000,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	9	(1,795,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	9	(2,067,240)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,220,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(581,266,063)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(2,097,056,565)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(555,722,560)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(2,824,783,394)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		882,659,409
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,159,173,707
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,041,833,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	รายการเทียบเท่าเงินสด
8	เงินกู้ยืม
9	หุ้นกู้
10	ค่าใช้จ่าย
11	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัทและกำไรสะสม
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนที่กองทรัสต์ไม่ได้ ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสถียรที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ฅ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ฎ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการค้ำค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการค้ำค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ฉ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(จ) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสิทธิประโยชน์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้างอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนึ่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	42,034	64,217
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	66,560	81,016
91 - 180 วัน	17,419	17,678
181 - 360 วัน	22,456	77,546
มากกว่า 360 วัน	6,336	160,342
รวม	154,805	400,799
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	206,597	267,329
รายได้คอกเบี้ยค้างรับ	14,232	3,777
รวม	375,634	671,905
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,716)	(421)
สุทธิ	373,918	671,484
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	421	978
เพิ่มขึ้น	1,716	421
กลับรายการ	(421)	(978)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,716	421

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออก ตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2566	2565
		(ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	874	1,073
เพิ่มขึ้น	3,874	1,647
จำหน่าย	(2,000)	(1,848)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	6	2
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,757</u>	<u>874</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าของสัญญาระหว่าง กองทรัสต์ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท โดยค่าเช่างวดแรกนี้จะชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าจะเป็นราคาที่กองทรัสต์ และผู้ให้เช่าจะตกลงกันต่อไปในอนาคต และที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน พร้อมกันนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 - 2568 โดยงบประมาณในการปรับปรุงดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยในเบื้องต้น CPN จะทรงรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน ในช่วงที่ กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และกองทรัสต์จะต้องชำระเงินคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	76,304	75,371
ซื้อ	23	3
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	254	214
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(79)	(1)
ปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	(525)	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(7)	(4)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	524	721
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	77,019	76,304

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	5,533	4,676
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	367	328

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	1,878	1,316
เซ็นทรัล พระราม 3	718	332
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,142)	(1,027)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	99	-
เซ็นทรัล พัทยา	(199)	189
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(23)	103
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	(9)	61
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	(118)	4
เซ็นทรัล มารินา	(201)	(285)
เซ็นทรัล ลำปาง	46	28
รวม	1,049	721

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567 มูลค่ายุติธรรม 28,477 ล้านบาท ทำให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 1,353 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์ปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้เหมาะสม ทำให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 525 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลง 141 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตารางต่อไปนี้จะแสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

- อาคารศูนย์การค้า : 94% - 99% (2565: 88% - 99%)
- อาคารสำนักงาน : 83% - 94% (2565: 75% - 90%)
- โรงแรม : 92% (2565: 84%)

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

- อาคารศูนย์การค้า : 508 - 1,991 บาทต่อตารางเมตร (2565: 722 - 2,048 บาทต่อตารางเมตร)
- อาคารสำนักงาน : 637 - 752 บาทต่อตารางเมตร (2565: 623 - 941 บาทต่อตารางเมตร)

อัตราค่าห้องเฉลี่ย

- โรงแรม: 7,474 บาทต่อห้อง (2565: 7,273 บาทต่อห้อง)

อัตราดอกเบี้ยคิดลด

- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 11% (2565: 9% - 10.5%)
- อาคารสำนักงาน : 9% - 11% (2565: 9% - 10.5%)
- โรงแรม : 9% (2565: 9%)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น

(ลดลง) หาก

- อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลดลง (เพิ่มขึ้น)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์ จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกัน การชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุ ไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัสต์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะ ประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่า หรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,832

1,736

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่ บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดย การต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนด รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมา เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 ผู้ให้เช่าช่วงได้ยื่นเอกสารแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงอาคาร งานระบบและเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อไป มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	3,734	3,413
ปีที่ 2	1,929	1,731
ปีที่ 3	952	821
ปีที่ 4	137	138
ปีที่ 5	77	79
หลังจากปีที่ 5	523	618
รวม	<u>7,352</u>	<u>6,800</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2566		2565	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	293	-	513	-
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	408	0.55	1,369	0.30
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	187	0.55	99	0.30
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	73	0.50	61	0.20
รวม	962		2,042	

8 เงินกู้ยืม

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4,407	4,585
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	258	1,091
รวม	4,665	5,676

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	2566	2565		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
<i>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1</i>				
วงเงินที่ ก	2,306	2,483	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	2,101	2,102	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ต่อมาในปี 2565 ได้ขอต่ออายุชำระ เงินต้นทั้งหมดภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2566 ต่อมาในปี 2566 ได้ขอต่ออายุชำระเงินต้นทั้งหมด ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564 ต่อมาในปี 2565 ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนเริ่ม เดือนมีนาคม 2565
<i>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2</i>				
วงเงิน ก3	258	277	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือน มิถุนายน 2563
วงเงิน ข	-	814	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด ภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือน มีนาคม 2564
รวม	4,665	5,676		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.83 - 3.68 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,676	7,237
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	-	499
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(1,022)	(2,080)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1)	(1)
	<u>4,653</u>	<u>5,655</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	12	21
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u><u>4,665</u></u>	<u><u>5,676</u></u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจ

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,449	3,125
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,216	2,551
รวม	<u><u>4,665</u></u>	<u><u>5,676</u></u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

9 หุ้นกู้

	วันที่ครบ		2566	2565
	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดไถ่ถอน		
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,386	7,386
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	-	1,795
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	2,000	1,999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	1,499
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,649	1,649
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ไม่มีหลักประกัน	2.40	28 ก.พ. 2570	1,999	1,998
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.77	3 ก.พ. 2569	500	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.89	3 ก.พ. 2570	1,399	-
รวม			17,431	17,325

ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA-” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	17,325	15,324
บวก ออกหุ้นกู้	1,900	2,000
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(1,795)	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(2)	(2)
	17,428	17,322
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	3	3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,431	17,325

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,000	1,795
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	14,432	7,145
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	999	8,385
รวม	<u>17,431</u>	<u>17,325</u>

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณตามอัตราขั้นบันได ร้อยละ 0.010 ถึงร้อยละ 0.035 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี (ปี 2565 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่าเหนื่อยหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้นำมาปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2565: ร้อยละ 25.77) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระ แล้ว (2565: ร้อยละ 4.51) - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท สเตอรัลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เช่น ทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เช่น ทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มี
ดังต่อไปนี้

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	449,785	341,471	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	41,210	44,625	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	1,437	1,318	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	351,209	303,871	จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ
รวม	843,641	691,285	การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ
			ประเภทของการเช่า
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	7,089	1,677	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	5,322	4,648	
บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	7	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	987	697	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น
รวม	6,309	5,352	ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	159,395	162,448	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	22,903	28,501	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน)	484,935	460,000	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด			
(มหาชน)	24,170	22,257	
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	9,730	12,419	
รวม	518,835	494,676	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	147,922	128,495	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด			
(มหาชน)	64,372	54,705	
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	12,901	13,909	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,162	1,032	
รวม	226,357	198,141	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	9,817	9,956	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	497	500	
รวม	10,314	10,456	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	99	166	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม			2566 2565
			(พันบาท)
รายการเทียบเท่าเงินสด			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			407,894 1,368,592

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	16,391	260,168
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	70	68
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	341	507
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	91	478
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	23,895	14,738
รวม	40,788	275,959
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	112,525	120,614
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	27,272	27,926
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	11,249	14,265
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	4,355	3,400
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	4	210
รวม	155,405	166,415
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,910	4,026
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	55
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,178	3,222
รวม	7,154	7,314
เงินมัดจำจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	21,065	28,091
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	23,503	21,955
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	70,998	72,051
รวม	115,566	122,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	22,205,051	21,044,941

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	782	10,321
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	367	1,085
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	21	46
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	5	36
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,411	12,800
รวม	15,586	24,288

12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสม

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้ค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในระหว่างปี 2566 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2593	666
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.0750	193
รวม			859

	2566			2565		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านบาท / ล้านบาท)	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านบาท / ล้านบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.0402	2,568	30,920	12.2566	2,568	31,475
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.3343)	-	(859)	(0.2164)	-	(555)
หน่วยทรัสต์ปลายปี		2,568	30,061		2,568	30,920

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	156	142
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,184	1,393
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1)	(3)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	527	721
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(2,195)	(2,097)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,196	156

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.0607	156
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.2470	634
10 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.2900	745
9 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2570	660
รวม			<u>2,195</u>

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 3,156 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.52 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 2,718 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.06 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทยโดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า

ระดับที่ 2

ระดับที่ 3

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

-

77,019

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2,757

-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

-

76,304

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

874

-

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตราหน่วยละ 0.2570 บาท เป็นจำนวนเงิน 659.98 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2567