

CPN REIT

รายงาน
ประจำปี 2561





เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า



สารบัญ

03

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

09

สารจากประธานกรรมการ

23

ข้อมูลทั่วไป

25

นโยบาย
ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
และการจัดหาผลประโยชน์

39

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ
และอุตสาหกรรม

43

ปัจจัยความเสี่ยง

47

ข้อพิพาททางกฎหมาย

48

เหตุการณ์ที่สำคัญ
และข้อมูลสำคัญอื่น

50

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

53

โครงสร้างการจัดการ

76

การทำกับดู่แลกกองทรัสต์

94

ความรับผิดชอบต่อสังคม

95

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

97

การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

98

ฐานะการเงินและผลการ
ดำเนินงานของกองทรัสต์

104

รายงานความเห็นของทรัสต์

105

สรุปสาระสำคัญของ
สัญญาทอตั้งทรัสต์

123

งบการเงิน



เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

02 CPNREIT

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

รายละเอียด	โครงการ						
	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ ทาวเวอร์ B	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัล เฟสติวัล พิกญา บีช	โรงแรมฮิลตัน พิกญา
ที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	53-2-38.4	12-2-44.6	24-2-84.0		32-3-56.9	-	
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	251,182	169,740	137,692	50,653	122,991	70,095	49,686
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	82,590	37,122	27,585	34,320	37,803	29,404	15,182
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	98,813	90,186	66,118		44,142	14,930	572
สิทธิการเช่าที่ดิน	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽¹⁾	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	-	
สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽¹⁾	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2580	
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	6,962	10,698	5,678		10,658	7,289	3,465

⁽¹⁾ สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี

สรุปงบการเงิน

งบกำไรขาดทุน หน่วย : ล้านบาท	2561	2560 ¹⁾	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ม.ค. - 4 ธ.ค.
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,923.5	3,521.8	377.8	3,144.0
ดอกเบี้ยรับ	3.9	4.1	0.5	3.6
รวมรายได้	4,927.3	3,525.9	378.4	3,147.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	771.6	651.7	108.6	543.1
ดอกเบี้ยจ่าย	400.7	94.9	30.1	64.8
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	177.3	55.4	15.9	39.5
รวมค่าใช้จ่าย	1,349.6	802.0	154.6	647.3
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,577.7	2,724.0	223.7	2,500.2
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	84.3	81.5	71.3	82.7
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ร้อยละ)	72.7	77.3	59.2	79.5

หมายเหตุ: ¹⁾ งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของ CPNREIT และงบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 ของ CPNRF

งบดุล หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 61	30 ก.ย. 61	30 มิ.ย. 61	31 มี.ค. 61	31 ธ.ค. 60
เชิณกริลพลาชา พระราม 2	6,962.0	6,900.0	6,997.0	6,997.0	7,186.0
เชิณกริลพลาชา พระราม 3	10,698.0	10,662.0	10,525.0	10,151.0	9,179.0
เชิณกริลพลาชา ปิ่นเกล้า และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์	5,678.0	5,721.0	5,778.0	5,778.0	5,543.0
เชิณกริลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,658.0	10,658.0	10,653.0	10,653.0	10,494.0
เชิณกริลเฟสดีวิล พักยา บีช	7,289.0	7,283.0	7,272.0	7,272.0	8,153.8
โรงแรมฮิลตัน พักยา	3,465.0	3,453.0	3,450.0	3,450.0	3,754.2
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	44,750.0	44,677.0	44,675.0	44,301.0	44,310.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	999.4	996.7	994.2	992.1	990.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	341.7	609.8	510.5	482.1	1,052.4
สินทรัพย์อื่น	758.7	750.7	733.4	728.6	703.2
รวมสินทรัพย์	46,849.8	47,034.3	46,913.1	46,503.9	47,055.6
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,543.6	1,528.8	1,488.7	1,460.9	1,424.1
เงินกู้ยืม	4,468.7	4,466.0	14,459.0	14,456.3	14,453.7
หุ้นกู้	10,030.4	10,029.9	-	-	-
หนี้สินอื่น	811.9	941.5	893.9	930.7	1,715.6
รวมหนี้สิน	16,854.6	16,966.3	16,841.6	16,847.9	17,593.4
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.2	30,068.0	30,071.5	29,656.0	29,462.1
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.5573	13.5902	13.5917	13.4040	13.3164

พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า

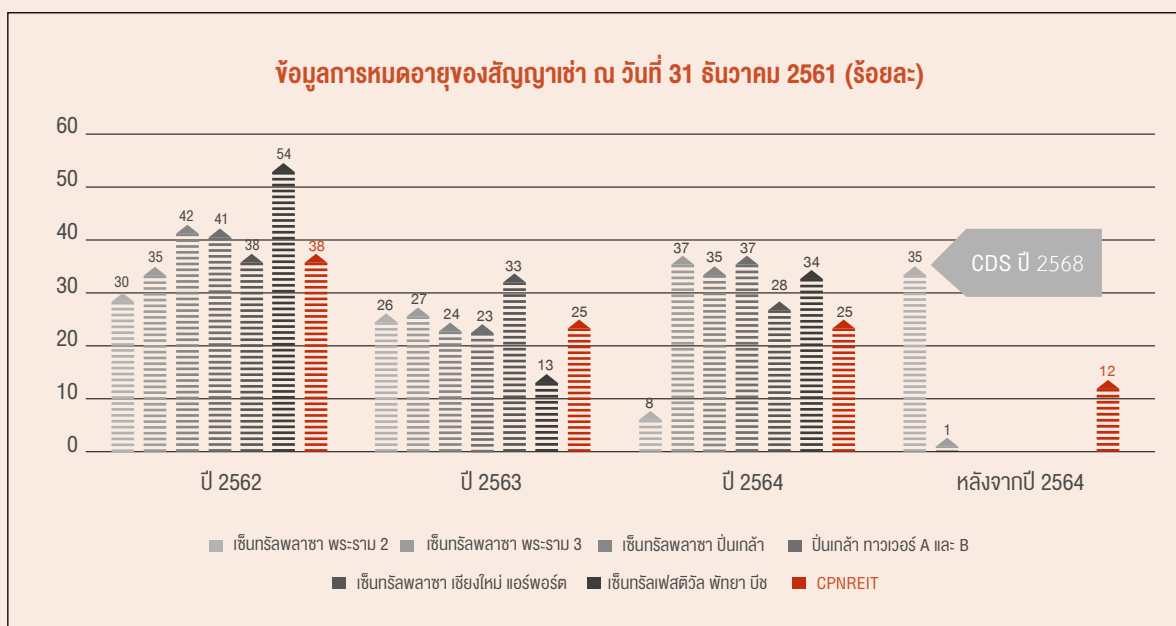
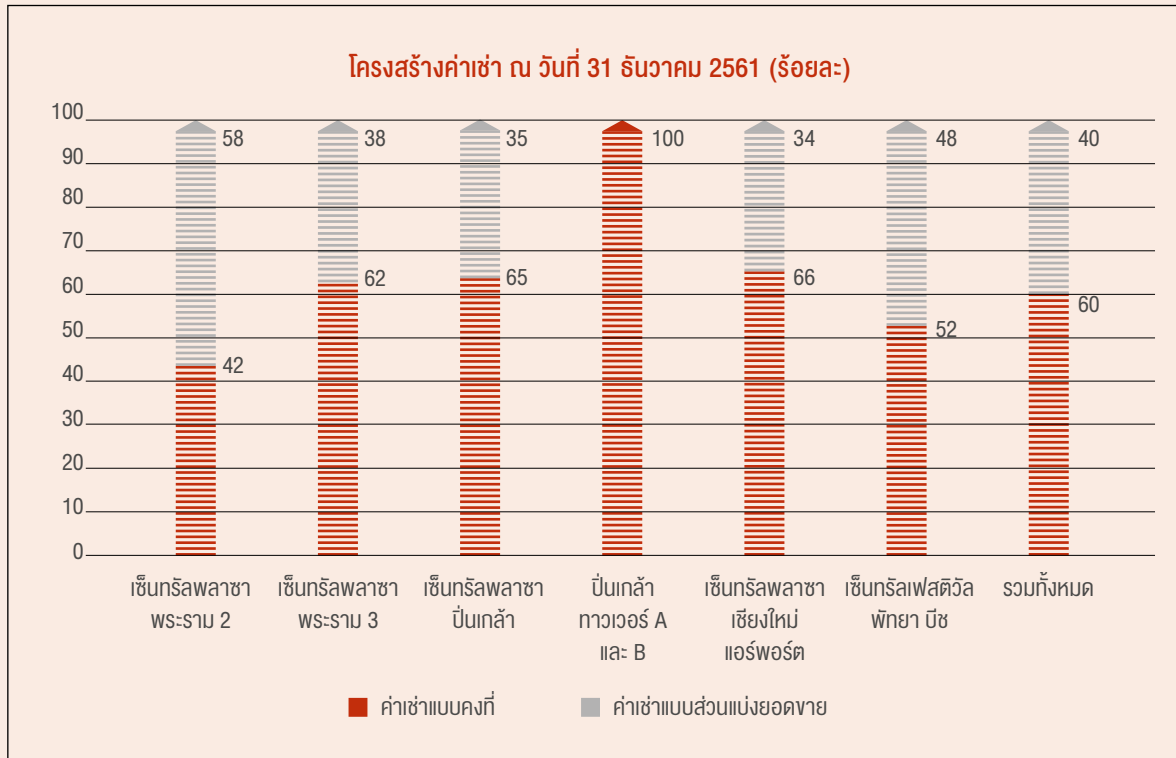
ทรัพย์สินที่ลงทุน	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราเช่า ¹ (ร้อยละ)			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	31 มี.ค. 61	30 มิ.ย. 61	30 ก.ย. 61	31 ธ.ค. 61
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	251,182	82,590	94.8	94.8	94.5	95.6
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	169,740	37,122	84.2	90.3	93.6	94.3
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	137,692	27,585	99.1	99.2	99.4	98.9
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B	50,653	34,320	82.5	88.3	88.9	90.1
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,803	92.3	93.2	92.2	92.7
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	70,095	29,404	95.2	95.7	98.1	98.4
รวม/เฉลี่ย	802,353	248,823	91.7	93.6	94.2	94.9
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	49,686	302 ห้อง	97.5	91.7	92.4	91.1

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า
² อัตราเช่าพักเฉลี่ยรายไตรมาส

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	181	15,778	20.0
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	124	12,518	35.8
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	67	9,808	36.0
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B	91	17,701	57.3
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	260	18,669	53.3
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	127	11,635	40.2
รวมทั้งหมด	850	86,110	36.5

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาของผู้เช่าหลัก
² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



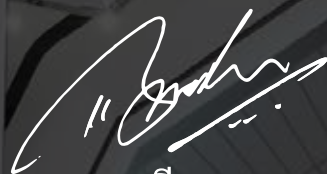


เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

“

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3
ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ภายหลัง
การปรับโฉมครั้งใหญ่ภายใต้แนวคิด
ศูนย์กลางการใช้ชีวิต
(CENTER OF LIFE)
พร้อมด้วยสินค้าและบริการใหม่ ๆ
อย่างครบครันตอบโจทย์พฤติกรรม
ผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

”



นายชาลี มาดาน

ประธานกรรมการ
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ในปี 2561 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทรัสต์ CPNREIT) ได้ดำเนินการครบหนึ่งปีเต็ม มีรายได้เติบโตถึงร้อยละ 39.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมถึงผลประโยชน์ของการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่เปิดบริการอย่างเต็มรูปแบบภายหลังจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ โดยเป็นการปรับปรุงใหม่ เปิดโซนใหม่ และเพิ่มพื้นที่ร้านค้า ตามแนวคิดศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่เป็นกลยุทธ์หลักของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญมาตลอด ซึ่งความสำเร็จข้างต้นสะท้อนให้เห็นผ่านอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2560 อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนั้น กองทรัสต์ CPNREIT ยังประสบความสำเร็จในการจัดหาเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว โดยหุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ ‘AA’ และแนวโน้ม ‘คงที่’ อีกทั้งได้รับรางวัล “Deal of the Year” ในงานมอบรางวัลตราสารหนี้ยอดเยี่ยมแห่งปี 2561 ที่จัดโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต่อไป

นายชาลี มาदान
ประธานกรรมการ
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2



มูลค่ายุติธรรม

6,962

ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

251,182

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

82,590

ตารางเมตร

อัตราเช่า (ร้อยละ)

95.6

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 42

ส่วนแบ่งยอดขาย 58

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3



มูลค่ายุติธรรม

10,698

ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

169,740

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

37,122

ตารางเมตร

อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)

94.3

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 62

ส่วนแบ่งยอดขาย 38

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า



มูลค่ายุติธรรม

5,678

ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

137,692

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

27,585

ตารางเมตร

อัตราเช่า (ร้อยละ)

98.9

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 65

ส่วนแบ่งยอดขาย 35

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B



พื้นที่ใช้สอย

50,653

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

34,320

ตารางเมตร

อัตราค่าเช่า (ร้อยละ)

90.1

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 100

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



มูลค่าสุทธิรวม

10,658

ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

122,991

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

37,803

ตารางเมตร

อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)

92.7

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 66

ส่วนแบ่งยอดขาย 34

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





เซ็นทรัลเฟสตีวัล พัทยา บีช



มูลค่าธุรกรรม

7,289
ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

70,095
ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

29,404
ตารางเมตร

อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)

98.4

โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 52

ส่วนแบ่งยอดขาย 48

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





โรงแรมฮิลตัน พัทยา



มูลค่ายุติธรรม

3,465

ล้านบาท



พื้นที่ใช้สอย

49,686

ตารางเมตร



จำนวนห้องพัก

302

ห้อง

อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยทั้งปี 2561 (ร้อยละ)

93.2

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561







เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
(กองทรัสต์ CPNREIT)

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

CPN Retail Growth Leasehold REIT

ชื่อย่อ

CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (บลจ. ไทยพาณิชย์)

อายุกองทรัสต์

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

(สิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือสูงสุด จะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638)

ลักษณะกองทรัสต์

ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์

ทุนที่ชำระแล้ว

29,016,410,672 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา ปัจจุบัน CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 5 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช มีพื้นที่ให้เช่ารวม 214,503 ตารางเมตร อาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี มีพื้นที่ให้เช่ารวม 34,320 ตารางเมตร และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2) นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกซึ่งอาจมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ

รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา พัฒนา ศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2561 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง นางสาวพิริณี พริ้งสุกละ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ให้เป็นผู้รักษาการตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน แทน นางสาวเข็มพลอย ต้นสกุลรุ่งเรือง ที่ได้ลาออกเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 จนกว่าบริษัทฯ จะได้บุคคลที่เหมาะสมมาปฏิบัติงาน

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาววัลภา วุ่นประเสริฐ เข้าดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

โครงสร้างของกองทรัสต์



เงินลงทุน

ประโยชน์ตอบแทน



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม



ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการลงทุน



central plaza RAMA 2



central plaza RAMA 3



central plaza PINKLAO



central plaza CHIANGMAI AIRPORT



central festival PATTAYA BEACH



HILTON PATTAYA

สิทธิการเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่า

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

1) ประเภททรัพย์สิน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ราคายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า เงินลงทุน	ราคายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	6,962.00	15.22	7,186.00	15.86
โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	10,698.00	23.38	9,179.00	20.26
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	5,678.00	12.41	5,543.00	12.24
โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,658.00	23.30	10,494.00	23.17
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	7,289.00	15.93	8,153.83	18.00
โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,465.00	7.57	3,754.17	8.29
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	44,750.00	97.81	44,310.00	97.82
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	999.42	2.19	989.99	2.18
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	999.42	2.19	989.99	2.18
รวมเงินลงทุน	45,749.42	100.00	45,299.99	100.00

2) รายละเอียดทรัพย์สิน

กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ข้อมูลทั่วไป

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

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน	7,249 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 82,590 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม	6,962 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมสะดวก

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 30 ปี เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน	9,580 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 37,122 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม	10,698 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ข้อมูลทั่วไป

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

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 6 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน	5,616 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 61,905 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม	5,678 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2536 โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารรวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.9 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ราคาทุน	10,509 ล้านบาท
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 37,803 ตารางเมตร
มูลค่ายุติธรรม	10,658 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ข้อมูลทั่วไป

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

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา (ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลักษณะการลงทุน	โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1. อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนที่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา) ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็น พัทยา 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว 3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตาถาวร รวมทั้ง
----------------	---

ลักษณะการลงทุน (ต่อ)	อุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โรงแรมฮิลตัน พัทยา สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) สิทธิการเข้าใช้งานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ได้ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
ราคาทุน	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 8,332 ล้านบาท โรงแรมฮิลตัน พัทยา 3,827 ล้านบาท
อาคาร	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 29,404 ตารางเมตร โรงแรมฮิลตัน พัทยา พื้นที่ใช้สอย* (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 302 ห้อง หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ
มูลค่ายุติธรรม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช 7,289 ล้านบาท โรงแรมฮิลตัน พัทยา 3,465 ล้านบาท

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายได้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ CPNREIT ลูกจ้างและคู่สัญญาของกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสำหรับปี 2561 (ล้านบาท)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	82,590	95.6	1,365.7
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	37,122	94.3	643.0
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	27,585	98.9	983.9
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B	34,320	90.1	183.7
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	37,803	92.7	638.9
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	29,404	98.4	608.9
รวม/เฉลี่ย	248,823	94.9	4,424.1
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	302 ห้อง	93.2 ⁽¹⁾	315.0

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ อัตราเข้าพักเฉลี่ยของปี 2561

การจัดการประโยชน์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (จากการที่ CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์) โดย CPN มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานมานานกว่า 30 ปี ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนั้น กองทรัสต์ CPNREIT ให้บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน หรือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) เช่าช่วง

ทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) (โดย CPN ถือหุ้นในบริษัทย่อยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวร้อยละ 99.99) โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้แต่งตั้งบริษัทในกลุ่ม Hilton ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารจัดการโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไปตามเดิม โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับประโยชน์ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรจากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้:

- การติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายใน ศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและ สร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่ มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้เพื่อ เพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กอง ทรีสต์ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคาร สำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อ ผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ลักษณะของการจัดหาประโยชน์โดยกองทรีสต์ CPNREIT ขึ้นอยู่ กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน หรือ โรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละ ประเภทดังต่อไปนี้

1. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรีสต์ CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยบริษัทฯ ได้ แต่งตั้ง CPN ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย CPN จะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูป ของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า พื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรีสต์ การจัดหา ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อ นำส่งกองทรีสต์ CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ของกองทรีสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและ พร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรีสต์ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าพื้นที่หรือผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาที่กองทรีสต์ CPNREIT เข้าทำโดยส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมี หลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับ ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้รับบริการทุกราย

2. การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

กองทรีสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็น โรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรีสต์ CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ที่ถือหุ้น ร้อยละ 99.99 เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต่อไป โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรม ในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในการนำทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ออกให้เช่า ช่วงแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กองทรีสต์ CPNREIT ได้เข้าทำสัญญา เช่าช่วงฉบับแรกหลังจากที่กองทรีสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดังกล่าว ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 และ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้งกองทรีสต์ CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 3 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทรีสต์ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วง ทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งอยู่ในรูปแบบ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วย ค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการ ลดความเสี่ยงบางส่วนของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอัน เนื่องจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกอบกับทำเลที่ตั้งและศักยภาพในเชิง พาณิชยกรรมของทรัพย์สินอันจะส่งผลถึงความสามารถในการเติบโต ของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในอนาคต โดยรายละเอียด การจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม ฮิลตัน พัทยา เป็นดังนี้

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุง หรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรีสต์ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้ สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และ ค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วง จริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

• ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

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

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

• ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

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

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

โดยที่

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

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยา ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

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

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าเช่าคงที่ของการคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงมีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นปี 2560 และข้อค่าเช่าคงที่ของการคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (แล้วแต่กรณี)

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

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่กองทรัสต์ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรการคำนวณค่าเช่าแปรผัน ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์ CPNREIT

มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม หากค่าเช่าคงที่ ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในการคำนวณค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์ CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป กองทรัสต์ CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปี และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้วภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วัน ดังกล่าว ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง ได้จ่ายค่าเช่าให้กองทรัสต์ทั้งหมดเป็นจำนวน 315.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและสัญญาเช่าอุปกรณ์ โดยค่าเช่ารับแบ่งเป็น

ค่าเช่าคงที่	210.0	ล้านบาท
ค่าเช่าแปรผัน	105.0	ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักจะสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ตลอดช่วงอายุสัญญา เนื่องจากค่าเช่ารายปีที่กำหนดชำระมีความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับผลประโยชน์ที่ผ่านมามาในอดีตของโรงแรมฮิลตัน พทยา และผู้บริหารโรงแรมยังคงเป็นกลุ่มผู้บริหารเดิม

การกู้ยืมเงิน

รายละเอียดเงินกู้

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 2 สัญญา คือวงเงินกู้ยืมเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT กับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ และวงเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อของกองทุน CPNRF กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
วงเงินกู้	- วงเงินสินเชื่อ ก1: 12,700 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระราคาลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ - วงเงินสินเชื่อ ก2: 1,550 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน หรือชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ตรองจ่ายไปแล้วเกี่ยวกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน - วงเงินสินเชื่อ ข: 7,125 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพฯ (BIBOR) บวกด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	- วงเงินสินเชื่อ ก: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ในสัญญา - วงเงินสินเชื่อ ข: ชำระทุก ๆ ครึ่งปี รวมทั้งหมด 28 งวด โดยงวดแรกเกิดขึ้นในวันครึ่งปีแรกนับจากวันเบิกใช้สินเชื่อ
การชำระดอกเบี้ย	งวดดอกเบี้ยมีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน และกำหนดชำระเป็นประจำทุกวันครึ่งปี ยกเว้นงวดดอกเบี้ยงวดแรกเกิดในวันสุดท้ายของเดือนมกราคม 2561
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม - อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เกิน 1 ปี ภายหลังจากวันที่ของสัญญานี้ กองทรัสต์ CPNREIT ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 60 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) - ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ตัวแทนสินเชื่อทราบโดยทันที เมื่อผู้กู้ได้ก่อหนี้ทางการเงินนอกเหนือจากหนี้ตามสัญญานี้ - ผู้กู้ตกลงจะดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ไม่เกินอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีบัญชีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้เงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
วงเงินกู้	- วงเงินที่ 1: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อตามสัญญาสินเชื่อของกองทุนรวม CPNRF - วงเงินที่ 2: 1,918 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ภายใต้วงเงินที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	- วงเงินที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ - วงเงินที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลดด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	- วงเงินที่ 1: ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ - วงเงินที่ 2: ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน รวมทั้งสิ้น 18 งวด โดยชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน ภายในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม ของทุกปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไป
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อกำหนดทางการเงิน	- กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ - กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน (Investment Grade) ซึ่งเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

การออกหุ้นกู้

รายละเอียดเงินกู้

ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ระดับ “AA” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 และในวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท ที่ระดับ “AA” เช่นกัน

ในวันที่ 17 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้บางส่วนตามสัญญาเงินกู้ โดยหุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้งที่ระดับ “AA” โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ชุดที่ 1 มูลค่า 2,650 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- ชุดที่ 2 มูลค่า 7,390 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2571 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

โดยการออกหุ้นกุดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินกู้ที่จำนวน 9,995,689,062 บาท และมียอดเงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่จำนวน 4,468,696,861 บาท ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

จำนวนเงินต้นคงค้าง ⁽¹⁾	4,468.7 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	10,030.4 ล้านบาท
รวมเงินกู้และหุ้นกู้	14,499.1 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	46,849.8 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	30.9

หมายเหตุ: ⁽¹⁾กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้บางส่วนตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อรายละเอียดหุ้นกู้

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2561

ในปี 2561 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ขยายตัวร้อยละ 4.1 ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่เติบโตร้อยละ 4.0 เป็นผลจากแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ คือ 1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง เป็นผลจากการกระจายตัวมากขึ้นของรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตร และการจ้างงานที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในภาคอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม 2) การส่งออกสินค้าและบริการปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของการค้าโลกในช่วงครึ่งปีแรก แต่ชะลอตัวลงในช่วงครึ่งหลังของปีเนื่องจากได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน 3) การท่องเที่ยวยังเติบโตต่อเนื่อง จากการที่ประเทศไทยยังคงเป็นเป้าหมายการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และศูนย์รวมการประชุมและสัมมนาต่าง ๆ ที่ขยายตัวต่อเนื่อง 4) การลงทุนของภาครัฐและเอกชนขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้น จากการเร่งลงทุนของภาครัฐและการขยายตัวของกิจกรรมการผลิต และ 5) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 1.1 เติบโตจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน อาหาร และเครื่องดื่มเป็นสำคัญ

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศปรับตัวดีขึ้น โดยขยายตัวร้อยละ 4.6 เทียบกับร้อยละ 3.0 ในปี 2560 จากการใช้จ่ายของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงเป็นหลัก โดยปรับตัวดีขึ้นตามเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ขณะที่ครัวเรือนรายได้น้อยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนจากรายได้เกษตรกรที่ยังหดตัวและรายได้ของกลุ่มลูกจ้างขยายตัวเพียงเล็กน้อย การบริโภคภาคเอกชนในแต่ละภูมิภาคโดยรวมฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แรงขับเคลื่อนสำคัญยังอยู่ที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคตะวันออกเฉยเหนือและภาคเหนือขยายตัวเท่ากันที่ร้อยละ 4.0 ขณะที่ภาคใต้ขยายตัวเพียงร้อยละ 1.0 เนื่องจากรายได้ของผู้ผลิตและส่งออกสินค้าทางพาหนะแปรปรวนปรับตัวลดลง ส่งผลต่อการบริโภคโดยรวม ในส่วนของหมวดสินค้า ขยายตัวต่อเนื่องในเกือบทุกหมวด โดยเฉพาะสินค้าคงทนและสินค้ากึ่งคงทน อย่างไรก็ตาม หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 77.8 ของ GDP ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการบริโภคโดยรวม

การส่งออกสินค้าในปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 7.7 ชะลอลงจากร้อยละ 9.8 ในปี 2560 แต่ยังคงอยู่ในอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2556 - 2560) โดยเป็นการชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลังจากตลาดจีนและสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ซึ่งสอดคล้องกับหลายประเทศในภูมิภาคเอเชีย อย่างไรก็ตาม ตลาดส่งออกหลัก (สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และสหภาพยุโรป) โดยรวมขยายตัวร้อยละ 7.7 โดยเฉพาะญี่ปุ่นขยายตัวร้อยละ 13.0 ขณะที่ตลาดรองอย่างอินเดียขยายตัวร้อยละ 17.0 อาเซียน (9) ขยายตัวร้อยละ 14.0 ส่วนจีนขยายตัวเพียงร้อยละ 2.3

การลงทุนโดยรวมในประเทศขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นจากปีก่อนหน้าจากการเร่งการลงทุนของภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 3.3 จากที่เคยหดตัวร้อยละ 1.2 ในปี 2560 เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นเป็นร้อยละ 3.9 จากร้อยละ 2.9 โดยเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากกลุ่มผู้ผลิตเพื่อส่งออกและตามทิศทางของแผนการลงทุนของภาครัฐเป็นสำคัญ ในส่วนของการลงทุนของธุรกิจค้าปลีก เช่น Modern Trade ยังมีการขยายการลงทุนและขยายสาขา รวมทั้งปรับปรุงใหม่อย่างต่อเนื่อง

การท่องเที่ยวไทยปี 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 จากปี 2560 โดยประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามามากที่สุด คือ จีน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8) เกาหลีใต้ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5) มาเลเซีย (เพิ่มขึ้นร้อยละ 16) และลาว (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4) ตามลำดับ ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ ฮองกง (ร้อยละ 25) มาเลเซีย (ร้อยละ 16) อินเดีย (ร้อยละ 12) และเวียดนาม (ร้อยละ 10) ขณะที่มียารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไทยอยู่ที่ 2 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 ทั้งนี้ คาดว่าการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเป็นปัจจัยช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยต่อไป

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562

ทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2562 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 4.0 เปรียบเทียบกับร้อยละ 4.1 ในปี 2561 อย่างไรก็ตาม ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2556 - 2560) ร้อยละ 2.8 ต่อปี โดยอุปสงค์ในประเทศจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ โดยเฉพาะการบริโภคภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.2 การลงทุนภาคเอกชนจะปรับตัวดีขึ้นตามแนวโน้มการเร่งการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 6.6 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ และการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้จ่ายกำลังการผลิตที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.7 และการท่องเที่ยวยังคงเติบโตตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยที่น่าจะขยายตัวร้อยละ 6.2 ขณะที่อุปสงค์ต่างประเทศคาดว่าจะชะลอลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกาและจีน รวมทั้งผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 3.8

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญกับความท้าทาย ทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองจากการเลือกตั้งที่จะมีขึ้น และความเสี่ยงจาก

ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังมีความผันผวนและอาจขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์จากความไม่แน่นอนของ 1) มาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน 2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และ 3) ความเสี่ยงที่สหราชอาณาจักรจะไม่สามารถบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับการเจรจาเพื่อออกจากสหภาพยุโรป โดยทั้ง 3 ปัจจัยนี้จะส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกสินค้าของไทย 4) ความล่าช้าในการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนและรัสเซีย จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และการอ่อนค่าของเงินหยวนและเงินรูเบิลของรัสเซีย 5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกปรับเพิ่มขึ้นเร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ทำให้ต้นทุนการผลิตและอัตราเงินเฟ้อสูงขึ้นมีผลกระทบต่อค่าเงินบาทของเศรษฐกิจโดยรวม

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2561

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของ GDP รวมทั้งประเทศ และในปี 2561 มีการเติบโตในอัตราร้อยละ 10.0 จากร้อยละ 6.0 ในปี 2560 ในส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้าและร้านค้าทั่วไปขยายตัวร้อยละ 4.0 โดยเป็นการขยายตัวของสินค้าคงทนและเครื่องใช้สำคัญ ขณะที่สินค้าอุปโภคบริโภคยังขยายตัวในอัตราที่ต่ำ โดยกำลังซื้อส่วนใหญ่มาจากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางและระดับบนและผู้มีรายได้ประจำ ขณะที่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่าง และกลุ่มเกษตรกรในต่างจังหวัดซึ่งเป็นกลุ่มฐานรากเริ่มมีการฟื้นตัวแต่ยังไม่แข็งแรง เนื่องจากรายได้เกษตรกรยังขยายตัวช้า รวมทั้งภาระหนี้ครัวเรือนสะสมอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เป็นแรงสนับสนุนสำคัญของเศรษฐกิจในแต่ละภูมิภาค

รายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผยว่า พื้นที่ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 89,657 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,968,326 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกเปิดในปี 2561 แบ่งเป็น ศูนย์การค้าประมาณร้อยละ 56.0 ตามด้วยศูนย์การค้าขนาดย่อมร้อยละ 35.0 และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณร้อยละ 9.0 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90.0

ที่มา: รายงานวิจัยพื้นที่ค้าปลีกไตรมาส 3 ปี 2561 ของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

พื้นที่โครงการ (Retail Gross Floor Area) ของศูนย์การค้าทั้งหมดในประเทศไทยปี 2561 อยู่ที่ 20.2 ล้านตารางเมตร และคาดการณ์ภายในปี 2562 จะอยู่ที่ 20.9 ล้านตารางเมตร โครงการใหม่

ที่เกิดขึ้นในปี 2561 ได้แก่ โครงการไอคอนสยาม ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ศูนย์การค้าเกตเวย์บางซื่อ และโครงการสิงห์คอมพลี็กซ์ และภายในปี 2562 จะมีโครงการศูนย์การค้าเปิดใหม่ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะมาร์เก็ต แบงคอก ศูนย์การค้ามิคซ์จตุจักร ศูนย์การค้าเอมมัยมอลล์ โครงการวิสซ์ดอม 101 โครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการสยามพารากอน ไซมอนวิลเลจ โครงการพีเพิล พาร์ค อ่อนนุช และโครงการมาร์เก็ตเพลสดุสิต

ในภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นการสร้างประสบการณ์ การตอบสนองที่ตรงใจลูกค้า (Personalization) และความสะดวกรวดเร็ว รวมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail และ New Concept Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคและนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้แนวโน้มในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งมอบประสบการณ์ใหม่ ๆ อยู่เสมอ

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)

ในปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้จะขยายตัวช้าลงจากหลายปีก่อน โดยในปีนี้มี การขยายตัวขึ้น 47,000 ตารางเมตร และมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2561 อาทิ มาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ เดอะปาร์ค (The Park) และลาซาลอเวนิว เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูงทั้งจากการร้านค้าชุมชนรอบข้างและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างสามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการเลือกการสร้างสถานที่ตั้งให้อยู่ในชุมชน การปรับปรุงและขยายโครงการ การหาผู้เช่าใหม่ ๆ ที่มีความหลากหลายและเทียบเคียงกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ความเสี่ยงและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก แต่ได้มีการพัฒนาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ให้มีความหลากหลายของสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของลูกค้าในชุมชนมากขึ้น และผู้ประกอบการยังคงมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กอย่างต่อเนื่อง ในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ กิงซูเปอร์มาร์เก็ตหรือที่เรียกว่า ‘ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์’ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิบิ๊กซี เทสโก้โลตัส เอกซ์เพรส ท็อปส์เดลี และแม็กซ์แวลู ทันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาอำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ ช่องทางนี้น่าจะช่วยให้เพิ่มรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาสู่การเน้นความสะดวกรวดเร็วเป็นสำคัญ

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อ เน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ใ้มากที่สุด และเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านการขายแฟรนไชส์ นอกจากนี้ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมเมจสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัย และนำเทคโนโลยีมาใช้งานมากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขา และจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2562

ในปี 2562 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 4.0 ถึง 6.0 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก และจะมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use Project) และรูปแบบใหม่มากขึ้น โดยในปี 2562 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 9.0 ล้านตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการเปิดให้บริการของโครงการสำคัญ ๆ หลายโครงการ โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมือง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผล

ให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2562 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2562 ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์เกตบางคอก ศูนย์การค้ามิกซ์จตุจักร ศูนย์การค้าเอมมอลล์ โครงการสยามพารากอนใหม่สวนลุมพินี โครงการวิสซ์ดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งโครงการวิสซ์ดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วยศูนย์การค้า สำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์รวมความบันเทิง โดยคาดว่าจะพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัด ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา อโยธยา เซ็นทรัล ปาดอง เป็นต้น

ในปี 2563 - 2566 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 4 แห่งในกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่เป็นโครงการ Mixed-use ที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้ครบและสะดวกมากขึ้น ได้แก่ 1) โครงการเดอะพาร์ก (The Parq) และ 2) โครงการวัน แบงค็อก (One Bangkok) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ครอบคลุมพื้นที่ 4 3) ศูนย์การค้า ดี เอ็มสเฟียร์ (The EmSphere) เป็นศูนย์การค้าแห่งที่ 3 ในกลุ่ม ดี เอ็มดีสทรีค ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์ และ 4) โครงการ แบงค็อก มอลล์ (Bangkok Mall) ของกลุ่มเดอะมอลล์ ตรงแยกบางนา-ตราด

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ จะมีความชัดเจนมากขึ้นในปี นี้ ซึ่งจะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมากขึ้น ในระยะยาว รวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่จะมีการลงทุนต่อเนื่องในอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้าง ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหัวเมืองหลัก เมืองใกล้เคียงหัวเมืองหลัก และตามแนวชายแดน ในทุกภาคของประเทศไทย ด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้ซูเปอร์สโตร์มอลล์ (Super Store Mall) และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) รวมทั้งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในขนาดที่เล็กลงหลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการ

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกไม่ได้ถูกจำกัดเพียงแค่อำนาจผู้ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่ยังมีผู้ประกอบการนอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการในกลุ่มสำนักงาน (Office) ที่มีการนำร้านค้าปลีกเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของระบบธุรกิจ

ในรูปแบบของรีเทลพอดียม (Retail Podium) เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้ามากขึ้น รวมทั้งผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจอื่นที่ต้องการมีหน้าร้านเพื่อเข้าถึงลูกค้ามากขึ้น ในยุคที่ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centric) อีกทั้งผู้แข่งขันกลุ่มเดิมอย่างผู้ประกอบการ E-Commerce ที่มีจำนวนผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มมากขึ้นและมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราเติบโตที่สูงมากในช่วงที่ผ่านมา และมีส่วนแบ่งในตลาดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยไม่ได้แข่งขันในด้านของราคาเท่านั้น แต่เริ่มมีบริการใหม่เข้ามา

เพื่อสร้างประสบการณ์ให้กับลูกค้ามากขึ้น

การเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้าส่งผลให้การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อเข้าใจลูกค้าและลดต้นทุนการบริหารงานจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2562 คาดว่า ผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะนำเทคโนโลยีเพื่อช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) มาใช้กันแพร่หลายมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) ให้เหมาะสมมากที่สุด

ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
- 2) ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน
- 4) กองทรัสต์ CPNREIT ต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 5) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม
- 6) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รวมถึงใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

- 8) รายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง
 - 9) ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
 - 10) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต
- กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมสิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา กองทรัสต์ CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงกองทรัสต์ CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

- 11) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน
- 12) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก
การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า โดยการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า (Shoppers) ลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน รวมถึงประสบการณ์กว่า 30 ปีของ CPN ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าจะดำเนินการได้

- 13) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 14) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนอยู่
- 15) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน
- 16) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 17) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- 18) ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ในปี 30 และปี 60
- 19) กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินสำหรับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- 20) ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- 21) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนทาง

การเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ย รวมถึงกองทรัสต์ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยที่ลดลง นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ (ปี 2567 สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ปี 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ปี 2580 สำหรับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ปี 2587 สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และปี 2638 สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3) รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ CPNREIT จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

- 22) ความเสี่ยงจากการที่ CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงรายเดียวและผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ CPN โดย CPN ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้ CPN มีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ CPN จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT ทำให้ CPN มีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญในการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดยกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

23) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา

นอกจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT แล้ว CPN ยังมีการบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอื่น ๆ อีกหลายโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการค้าและการท่องเที่ยวที่สำคัญของแต่ละภูมิภาค โดยในปัจจุบัน CPN มีการบริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลมารีนาและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

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

ทั้งนี้ การที่ CPN มีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันบางพื้นที่ เนื่องจาก CPN เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลจากพื้นที่ที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกันเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของ CPN และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่า การพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ (Space Demand) ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

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

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

อนึ่ง ในการที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในพื้นที่บางส่วน โดยพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังไม่ได้เข้าลงทุน เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือมีแผนที่จะปรับปรุงโดย CPN เพื่อเพิ่มศักยภาพในเชิงพาณิชย์ (Commercial Enhancement) ให้แก่พื้นที่ดังกล่าว รวมถึงศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในภาพรวม ซึ่งจะส่งผลดีต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนด้วย โดยทาง

CPN จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวแก่กองทรัสต์ CPNREIT

- 24) ความเสี่ยงจากการที่ CENTEL ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPN มีการบริหารโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (CENTEL) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPN มีการบริหารโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโรงแรมที่บริหารงานโดย CENTEL โดยโรงแรมที่บริหารงานโดย CENTEL ดังกล่าว มีทั้งแบบที่เป็นโรงแรมที่ CENTEL เป็นเจ้าของและบริหารงาน และโรงแรมที่ CENTEL ไม่ได้เป็นเจ้าของแต่รับจ้างบริหาร

อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในประเด็นนี้ลดลงไปได้ เนื่องจากหลังจากที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา แล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมนี้ ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตัน (ซึ่งไม่ได้เป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPN และ CENTEL) เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกลุ่มฮิลตันจะมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินกิจการและบริหารจัดการโรงแรม ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโรงแรม โดยการดำเนินการของกลุ่มฮิลตันจะมีความเป็นอิสระและแยกจาก CPN และ CENTEL โดยสัญญาว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรมนั้นมีการกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโรงแรมที่สร้างแรงจูงใจให้กลุ่มฮิลตันบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีผลประโยชน์และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การที่โรงแรมฮิลตัน พัทยาและโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่มี CENTEL เป็นเจ้าของ และ/หรือเป็นผู้บริหาร มีความเป็นอิสระจากกันในการดำเนินงาน รวมถึงมีการแข่งขันกันทางธุรกิจด้วยความเป็นธรรม (Fair Competition) จึงทำให้ไม่มีความเสี่ยงในเชิงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน

- 1) ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่ดิน
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ CPNREIT ได้มีการทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

- 4) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ CPNREIT

- 1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง
- 2) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 3) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 6) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 7) ความเสี่ยงของกองทรัสต์ CPNREIT จากการกระจุกตัวการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 8) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ CPNREIT
- 9) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 10) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ CPNREIT อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่ อย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ: ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปี 2561

เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

ในปี 2561 กองทรัสต์ CPNREIT มีเหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น ดังนี้

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จัดงาน Grand Opening เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบในไตรมาส 2 ปี 2561 โดยเป็นการปรับโฉมใหม่เพื่อชีวิตคนเมืองให้มีความใกล้ชิดธรรมชาติ เปิดโซนใหม่ เพิ่มพื้นที่พักผ่อนและพื้นที่สีเขียวรวมถึงพื้นที่ Co-working Space และเพิ่มร้านค้าใหม่ ๆ เพื่อตอบโจทย์วิถีชีวิตของลูกค้าที่ต้องการประสบการณ์ใหม่ ๆ
- เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) ได้มีหนังสือถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) แจ้งผลสำเร็จของการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 พร้อมกันนี้ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ขอขยายระยะเวลาในการจ้างงานโซและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 อันเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งเสนอให้กองทรัสต์ขยายระยะเวลาการตอบรับข้อเสนอดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อเสนอดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- (1) เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ขอขยายระยะเวลาในการจ้างงานโซและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร
 - จากเดิมตามที่สัญญาได้กำหนดไว้ คือ ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้มีการตกลงในเรื่องเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าเดิม
 - เป็นภายใน 18 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

- (2) เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เสนอให้กองทรัสต์สามารถขยายระยะเวลาการตอบรับข้อเสนอในข้อ (1) ข้างต้น
 - จากเดิมตามที่สัญญาได้กำหนดไว้ คือ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
 - เป็นภายใน 10 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ให้เหตุผลของการดำเนินการดังกล่าว โดยระบุว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อันเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน จะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 สิงหาคม 2568 แต่การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 กับเจ้าของที่ดินนั้นเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้าและดำเนินการเร็วกว่าที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้คาดการณ์ไว้ อันเป็นการดำเนินการก่อนที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารของกองทรัสต์จะครบกำหนดอายุในอีกประมาณ 7 ปีข้างหน้า และเพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 และกองทรัสต์สามารถพิจารณาเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารได้อย่างรอบคอบ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จึงได้เสนอข้อเสนอดังกล่าวข้างต้นแก่กองทรัสต์

- TRIS Rating จัดอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท ที่ระดับ “AA” แนวโน้ม “Stable” หรือ “คงที่” เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 และวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ตามลำดับ
- CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ระยะยาวทั้งหมด 4 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- CPNREIT ได้รับรางวัล “Deal of the Year” ในงานมอบรางวัลตราสารหนี้ยอดเยี่ยมแห่งปี 2561 (Best Bond Awards 2018) จัดโดยสมาคมตราสารหนี้ไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 จากการออกหุ้นกู้ในปี 2561

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทุนจดทะเบียน	29,016,410,672 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,212,476,700 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	29,995,210,681 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.5573 บาท

2) ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561

ราคาปิด	25.50 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	25.50 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	24.70 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	56,418.16 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	5,926.59 ล้านบาท

3) การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 637.0 ล้านบาท หรือ 0.2879 บาทต่อหน่วย ในรูปของการลงทุน ซึ่งมาจากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าว 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 ของ CPNRF ก่อนการแปลงสภาพ และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม 2561

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนดังกล่าว เป็นผลหลักมาจากการแปลงสภาพ ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. กำไรสะสมจากผลการดำเนินงานของ CPNRF ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 เนื่องจาก CPNRF ได้จ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายก่อนการแปลงสภาพจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3 ปี 2560 และได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ทำให้กำไรสะสมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวยังไม่ได้จ่ายออกไปให้แก่ผู้ถือหน่วย ซึ่งเมื่อมีการแปลงสภาพ กำไรสะสมนี้ได้ถูกบันทึกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในงบการเงินของ CPNREIT จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในงบการเงินในส่วนของทุน ซึ่งเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงตามหลักการทางบัญชีเท่านั้น ดังนั้น การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยจากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจึงต้องจ่ายในรูปของการลงทุน

2. รายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนเท่ากับ 223.7 ล้านบาท แต่เนื่องจากการแปลงสภาพและการโอนทรัพย์สินจาก CPNRFมายัง CPNREIT ทำให้ CPNREIT ต้องบันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุดก่อนการแปลงสภาพ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าต้นทุนเดิมของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ CPNRF ประกอบกับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ยังไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายหลังการปรับปรุงศูนย์การค้าครั้งใหญ่ เนื่องจากศูนย์การค้าได้กลับมาเปิดให้บริการพื้นที่ได้เพียงประมาณ 10 วัน ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี นอกจากนี้ CPNREIT ยังมีค่าใช้จ่ายได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม จึงทำให้ CPNREIT รับรู้ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นจำนวนรวม 631.1 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองรายการเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด จึงทำให้ CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินซึ่งสามารถนำมาจ่ายให้ผู้ถือหน่วยได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

- เมื่อกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่เกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี
- มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (ทริส เรตติ้ง) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท ที่ระดับ “AA” แนวโน้ม “Stable” หรือ “คงที่” เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 และวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ตามลำดับ กองทรัสต์ได้ทยอยออกหุ้นกู้ระยะยาวทั้งหมด 4 ชุด ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2	กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	74,787,600	3.38
3	ธนาคารออมสิน	68,004,833	3.07
4	MRS. ARUNEE CHAN	41,145,800	1.86
5	AIA COMPANY LIMITED - EQ3-P	39,378,802	1.78
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,938,352	1.67
7	กองทุนเปิดเค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	33,372,700	1.51
8	HSBC BANK PLC-HSBC INSTITUTIONAL TST SVS(IRE) LTD FIRST STATE GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FIRST STATE ASIAN EQU	33,261,756	1.50
9	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	32,406,300	1.46
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,099,500	1.04

4. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์

- กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ

กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT

- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ CPNREIT ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2) ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

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

3) ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.1 การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุน รายละเอียดตามข้อมูลหน่วยทรัสต์ ข้อ 1. 3)

3.2 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2561 ดังนี้

ระยะเวลาผลการดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันจ่าย
1 ม.ค. 61 ถึง 31 มี.ค. 61	0.3795	6 มิถุนายน 61
1 เม.ย. 61 ถึง 30 มิ.ย. 61	0.4055	6 กันยายน 61
1 ก.ค. 61 ถึง 30 ก.ย. 61	0.4157	4 ธันวาคม 61
1 ต.ค. 61 ถึง 31 ธ.ค. 61	0.4163 ⁽¹⁾	25 มีนาคม 62
รวม	1.6170	

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รอบระยะเวลาผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2561 และกำไรสะสม

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1) ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

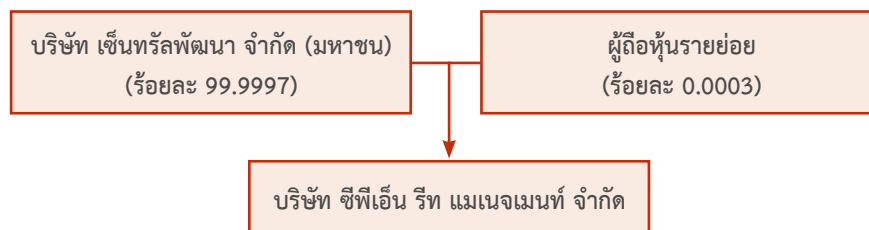
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ

จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	10 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นายชาลี มาดาน 2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

1.2) โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

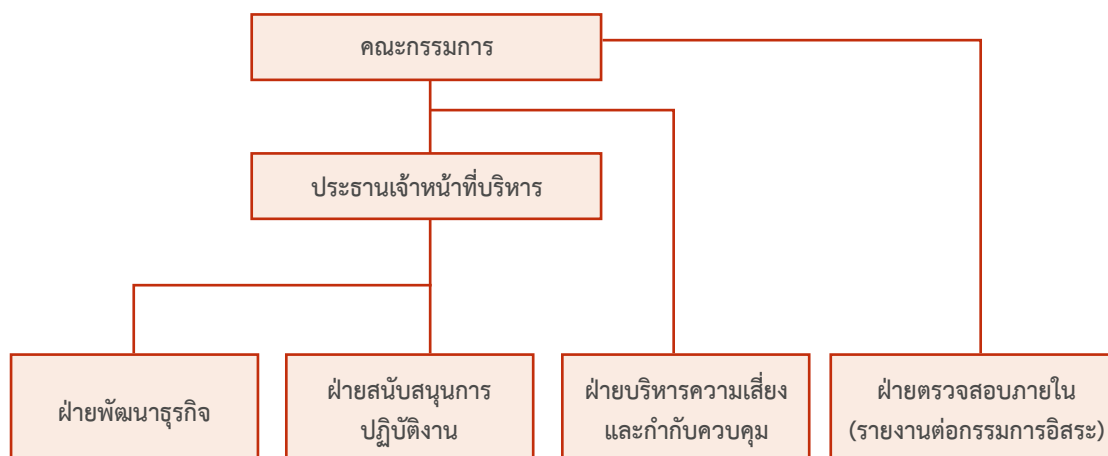


2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีดังนี้

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

1.3) โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่ตามโครงสร้าง ดังนี้



รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายชาลี มาตาน

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ทำงาน

- 2560 – ปัจจุบัน Executive Director
BNP Paribas (Singapore) Branch
- 2558 – 2560 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง
บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2557 Chief Executive & Head of International Banking
The Royal Bank of Scotland

2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2554 – 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2548 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2557 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2556 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

1.4) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ 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 และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

2. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 7) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- 8) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 9) พิจารณานุมัติการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- 10) พิจารณาคัดเลือก นุมัติการให้เข้าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- 11) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าว เพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- 12) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- 13) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคล

ภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

- 20) คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดไปปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตาม ดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้

ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT

- 5) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 6) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำ หรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- 9) ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

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 หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน

ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่ควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

4. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และ

ความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1. นางสาวพรีณี พริ้งสุลกะ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้างานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana - Champaign
- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (พฤษภาคม 2561 - กุมภาพันธ์ 2562) บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2549 – 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2548 – 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวางแผนธุรกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

2. นางประไพรัตน์ ทิมพุดิ

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2551 – 2560 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2539 – 2550 ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

3. นางสาววิลาภา ฐันประเสริฐ

ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2562 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2560 – 2561 ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2558 – 2560 หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์การเงินและรายงานทางการเงิน บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
- 2552 – 2558 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 5 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

รายชื่อ	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ	นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้างานฝ่าย	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2560) - ผู้จัดการฝ่ายพาณิชย์ธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2548 – 2549)
	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ	- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาววัลภา วุ่นประเสริฐ ผู้อำนวยการ	- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2560 – 2561) - หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์การเงินและรายงานทางการเงิน บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2558– 2560) - ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2552 – 2558)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี กองทุน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 – 2560) - เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและ กำกับควบคุม	นางประไพรัตน์ ทิฆมพุมิ ผู้อำนวยการ	- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2551 - 2560) - ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2539 – 2550)

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินงานธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ

ที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

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

CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

- 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณากรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี

ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย

อย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้

1.12 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT

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

1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม

1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดังกล่าวร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่งน้อย

1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT

- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ยื่นหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน ตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

- 2.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.9 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดตั้งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.4 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - 1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
 - 3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่

- ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
 - 7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
 - 8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 9) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม

- 10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลดจำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.3 ดำเนินการ และ/หรือ จัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

การบริหารจัดการ

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

1. ฝ่ายพัฒนารูขี

ฝ่ายพัฒนารูขีมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดทาลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดทาลผลประโยชน์

2. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ CPNREIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และข้อมูลเกี่ยวกับ

ทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ CPNREIT และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1) ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

2.2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นหรือโครงสร้างองค์กรของบริษัท เช่นทริลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ได้จากในเว็บไซต์ www.cpn.co.th ทั้งนี้รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อกรรมการบริษัท	
1. ดร.สุภชัย พานิชภักดิ์	ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์
2. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
3. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
4. นายการุณ กิตติสถาพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นางโชติกา สวานนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง
11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
12. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการนโยบายความเสี่ยง

รายชื่อผู้บริหาร	
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
4. นางสาวณัฏฐ์ ศิริวรรณวิทย์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
5. นายปรกรณ์ พรธนะแพทย์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานคอมพิวเตอร์เซลล์
6. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและโครงการ

2.3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

1. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (4) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถศึกษาได้จากข้อมูลในเว็บไซต์ของ CPN

3. ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

3.1) ข้อมูลผู้เช่า

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลัก ส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของ

CPN ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมี รายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เช่าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่จะอยู่ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน ณ 30 กันยายน 2560	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น (หนึ่งแสนหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99

3.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

- (1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือ เพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใด ๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง
- (2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง

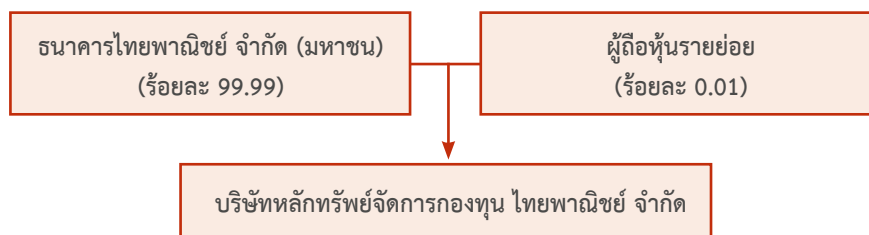
- (4) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

4. ทรัสต์

4.1) ข้อมูลทั่วไป

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

4.2) โครงสร้างการถือหุ้น



4.3) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลพันธที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

2. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้

(2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัท

- ในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจาก ตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและ ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือ หลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้ แก้ไขเพิ่มเติม
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำ ไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
14. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความ รอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบ การจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะ กำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงาน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือ ข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณา ถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับ มอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับ มอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน อีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียด ในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่ ก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่า บุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิม หรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูก เปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สิน อย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มา โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุ อันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการ กองทรัสต์โดยมิชอบ
16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ กองทรัสต์โดยชอบตามข้อ (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงิน หรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตาม ความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สิน คืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้ เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็น บุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอก ที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิ ที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพ ทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำ โดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระ หนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจ หักกลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบ ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจาก ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการ ตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับ ผิดตามวรรคหนึ่ง
19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไป ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เป็นไปตามข้อ 19 (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษา สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขาย หน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
20. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการ กองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการ ในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึง การทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับ มอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมาย รายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำ ธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้น กระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหาย ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้อง มีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความ ขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์
23. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์ี อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาต ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็น นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำ หลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือ ใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียน หลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือ ขาดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการ ให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลอ้างอิงมีดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 50-51 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-677-2000
โทรสาร	02-677-2222

2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

3) ผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

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

การกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้ให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

1.2 รุทธกรรมสำคัญที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรม ที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	23 ก.พ. 2561	- การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยในรูปของการลดทุน - การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561	- ให้จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2879 บาท ในวันที่ 22 มี.ค. 2561 - ให้จัดการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2561 ในวันที่ 24 เม.ย. 2561	- เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (รายละเอียดในหน้า 50) - เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
2	10 พ.ค. 2561	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลของทรัสต์	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.3795 บาท ในวันที่ 6 มิ.ย. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3	9 ส.ค. 2561	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลของทรัสต์	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.4055 บาท ในวันที่ 6 ก.ย. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4	6 พ.ย. 2561	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลของทรัสต์	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.4157 บาท ในวันที่ 4 ธ.ค. 2561	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

2.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่งหรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

1. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหาร เพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว

2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อ ขาย โอนหน่วยทรัสต์

3. เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย

4. เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมามีจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2) ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

1. มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

2. จำกัดการล่วงรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่วงรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง

3. จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่วงรู้ข้อมูลภายในโดย

ก. ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ

ข. กำหนดระดับชั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ

ค. ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัยในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว

ง. สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจ หรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ

4. ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้

5. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ก. ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)

ข. ส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว

ค. เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)

ง. เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List

3. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่ กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน ความเสี่ยง หรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจ เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถ บังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน สิทธิหรือข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษร ว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมี ข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มี ข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคา ยุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้ สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้ แนนอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญา เข้าสิ้นสุดลง

- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อม จะนำไปจัดหาประโยชน์โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อย กว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาต เสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขาย หน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียน เพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อ ความสำเร็จของกองทรัสต์ CPNREIT

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษา กฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการ ศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณา ตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.2 และผู้จัดการ กองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทาง การบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้ หมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือ ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการ กองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

- 3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 2) แล้ว และ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 3.3 ซึ่งรวมถึง การดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 3.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติ ตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและ อุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการ ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและ สอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

- 1.1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของ เอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการ ได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศ ดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการ ตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญา ที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 1.2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

1. พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์ แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอ ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
 - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการ มาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิด ดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขัน เปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมิน โอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทน ในอนาคต
 - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาด อสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
2. พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่ เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
3. วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และ ความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของ อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อย ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณา ผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวน ของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
 - ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีต ว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับ อสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุง ค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT
 - ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มี ผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของ อสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้ง ใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น

เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

- ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต
4. วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
5. จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
6. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
- ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกัน

อัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการ ก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
10. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะส่งผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น

11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่ กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่า ทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่รับแจ้งด้วย

12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคา ที่ให้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุนในระยะยาว และ สอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้ กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบ ภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุง อาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหา ประโยชน์หลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนด อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบัน ของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับ ความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

13. ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บน อสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างถูกต้องครบถ้วน

1.3) ในกรณีกองทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถ ของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้าน ระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2) การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

2.1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น

1. สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
2. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่า แก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา

3. มีเงื่อนไขที่สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิก สัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิด เงื่อนไขของสัญญาเช่า

4. มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า

5. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคา ไม่สูงไปกว่าราคาที่บุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่า ประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น

6. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่า กำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือก ในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

2.2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของ กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)

2.3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจ ที่แข่งขันกับกองทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

2.4) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหาย ที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับ ตามสิทธิในสัญญาเช่า

2.5) ก่อนกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน สิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สิน ที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือ คำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการ จดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผย ต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียดเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

3.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 2. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุน หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
5. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

2) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย

2. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย

ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับการเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

3.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามข้อ 3.3 2) 2.1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 3.3 2) 2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
- 3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 2) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

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

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

ประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา

3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

3.3 กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำการละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นบริษัทฯ มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์
- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดการและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการที่เลียงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจสอบทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
- 2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัท เป็นต้น

- 3.6. กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักกว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.7. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

4) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

5. การติดตามดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

- 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
- 3) บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 5) ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
 1. ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 2. ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
 1. สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 2. ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
3. สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
4. สุ่มตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางและโปร่งใส ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเป็นกรณีพิเศษ
5. สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
6. สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มีมูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
7. สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
8. จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

5.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อยู่เหนือทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จาก

ทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ในปีปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรม ฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่

เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราราคาเข้าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
 - 7.1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 7.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - 7.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 8) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 8.1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 8.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- 8.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 8.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

7. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ 2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

- 2) ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไป หรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์พิจารณา โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้วเสร็จ

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรามากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 133.9 ล้านบาท

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่จะเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	- งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี - งบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ - แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี - รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- 2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 1. การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์
 2. การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้

3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

 - 3.1 กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม
 - 3.2 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

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

4. การมอบฉันทะ

- 4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ
- 4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

5. องค์ประชุม

- 5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- 5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่า จะต้องครบองค์ประชุม

6. ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9
- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์

- 8.3 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอ มติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- 9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
- 9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด

ปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

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

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถชักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาว่าเรื่องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

11. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 0.76 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.05 ล้านบาท



เขื่อนรัชชพลาชัย พระราม 3

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ใช้งานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคลพนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่ข่าวสารซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2) การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลและตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้พนักงานและองค์กรเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยมีการกำหนดสิทธิในชีวิต เสรีภาพในการแสดงออก ความเสมอภาคในกฎหมาย ตลอดจนสิทธิในการทำงานตามข้อกฎหมาย สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน สิทธิด้านสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ โดยให้ความเท่าเทียมกัน

3) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า มีการมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอาคารรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

4) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

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

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงาน จุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

กองทรัสต์ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่วางไว้

2) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

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

3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำเสนอให้แก่กองทรัสต์อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชี เป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้า ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน กฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์จริง

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

5) ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการทำจ่ายที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

1. การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

2. การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์

- 6) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์หรือบัญชีดำเนินงาน
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท

- 7) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาอันน้อยที่สุด

- 8) ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ และขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทุกด้าน รวมทั้งกำกับดูแลให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ได้นำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยง และผลกระทบดังต่อไปนี้

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

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและให้กองทรัสต์ CPNREIT มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีการกำหนดนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงนโยบายการทำธุรกรรมกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

กรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- การทำธุรกรรมของกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่าโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการเข้าทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับ ทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2561

ณ สิ้นปี 2561 อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 94.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.2 ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นร้อยละ 95.6 เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 เป็นร้อยละ 94.3 และอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 90.1 ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงมีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยทั้งปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 93.2

รายได้

ปี 2561 CPNREIT มีรายได้รวมจำนวน 4,927.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,401.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.7 จากปีก่อน ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 4,739.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 เป็นผลจากการลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และรายได้รวมจากทรัพย์สินเดิมที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 17.7 โดยส่วนใหญ่มาจากเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่แล้วเสร็จ และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 72.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.1 จากรายได้ภาษีโรงเรือน และรายได้ค่าเบี้ยประกันภัยอื่น ๆ ขณะที่ดอกเบี้ยรับลดลง 0.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.3

ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีรายได้รวม 1,257.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 320.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2560 เป็นผลจากการลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมจากเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่เปิดบริการอย่างเต็มรูปแบบภายหลังจากการปรับปรุงครั้งใหญ่แล้วเสร็จ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 1.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.2 ในขณะที่รายได้ดอกเบี้ยรับลดลงร้อยละ 9.1

ค่าใช้จ่าย

ปี 2561 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,349.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.3 จากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจาก

- 1) การเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย 305.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 322.4 เนื่องจาก CPNREIT ได้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมถึงการออกหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้บางส่วนตามสัญญาเงินกู้
- 2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์เพิ่มขึ้น 121.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 220.1 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT
- 3) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 86.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่ม และค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่าใหม่และการต่อสัญญา
- 4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 34.3 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการลงทุนเพิ่มในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และค่าใช้จ่ายในการจัดงาน Grand Opening ของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่แล้วเสร็จ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ในขณะที่ต้นทุนเช่าและบริการลดลง 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จากการลดลงของภาษีโรงเรือนเมื่อเทียบกับปี 2560

ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 4 ปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 371.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.2 จากไตรมาส 4 ปี 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย 78.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 185.9 เนื่องจาก CPNREIT ได้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนเพิ่มและการออกหุ้นกู้ตามที่ได้กล่าวข้างต้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 21.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.2 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 7.7 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ในขณะที่ต้นทุนเช่าและบริการลดลง 5.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.1 จากการลดลงของภาษีโรงเรือนและต้นทุนอื่น ๆ รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ 6.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.5 จากค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่าใหม่และการต่อสัญญาที่ลดลง

เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 37.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย 16.2 ล้านบาท จากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยปีแรกของเงินกู้ยืม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 13.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.2 ตามที่ได้อธิบายข้างต้น ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 5.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.7 จากการเพิ่มขึ้นของค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่าใหม่ และการต่อสัญญา ขณะเดียวกันต้นทุนเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 1.7 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงจัดสรรพื้นที่ขนาดใหญ่ให้มีขนาดเล็กลง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ลดลง 0.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,577.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 853.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.3 จาก 2,724 ล้านบาท จากปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการปรับปรุงเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 แล้วเสร็จ

ในไตรมาส 4 ปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 886.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2560 โดยเป็นผลหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 320.7 ล้านบาท ที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมที่ 96.6 ล้านบาท

เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 33.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม 37.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มของดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ขณะที่รายได้รวมเพิ่มขึ้นเพียง 3.6 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 84.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ 1,401.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.7

จากการลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 547.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.3 จากปี 2560 จากเงินกู้ยืมและการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้บางส่วนส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT ส่งผลให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลงร้อยละ 4.6 มาอยู่ที่ร้อยละ 72.7 จากร้อยละ 77.3 จากสิ้นปี 2560

เทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิลดลงจากร้อยละ 85.3 เป็นร้อยละ 83.7 ขณะที่อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 70.5 ลดลงร้อยละ 2.9 จากร้อยละ 73.4 ในไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มของดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามที่ได้อธิบายแล้วในข้างต้น

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 46,849.8 ล้านบาท ลดลง 184.5 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินฝากธนาคาร ขณะที่เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปรับเพิ่มขึ้นเป็น 44,750.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 29,995.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.5573 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.5902 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จากการลดลงของสินทรัพย์รวมและหนี้สินรวม

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

CPNREIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสำหรับไตรมาส 4 ปี 2561 เป็นจำนวน 921.1 ล้านบาท หรือ 0.4163 บาทต่อหน่วย โดย CPNREIT ขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 8 มีนาคม 2562 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 12 มีนาคม 2562 และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 25 มีนาคม 2562

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 1: งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2560 ¹	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ม.ค.- 4 ธ.ค.	เปลี่ยนแปลง YoY (ร้อยละ)	ไตรมาส 4 2561	ไตรมาส 3 2561	เปลี่ยนแปลง QoQ (ร้อยละ)	ไตรมาส 4 2560 ¹	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ธ.ค.- 4 ธ.ค.	เปลี่ยนแปลง YoY (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,923.5	3,521.8	377.8	3,144.0	39.8	1,256.7	1,252.9	0.3	935.4	377.8	557.6	34.3
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,739.1	3,410.1	369.5	3,040.7	39.0	1,214.4	1,212.0	0.2	908.9	369.5	539.5	33.6
รายได้อื่น	184.4	111.7	8.4	103.3	65.1	42.3	40.9	3.2	26.5	8.4	18.1	59.8
ดอกเบี้ยรับ	3.9	4.1	0.5	3.6	(5.3)	0.9	0.9	(9.1)	1.4	0.5	0.8	(37.4)
รวมรายได้	4,927.3	3,525.9	378.4	3,147.6	39.7	1,257.5	1,253.9	0.3	936.8	378.4	558.4	34.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	771.6	651.7	108.6	543.1	18.4	205.3	184.3	11.4	208.9	108.6	100.3	(1.7)
ต้นทุนเช่าและบริการ	141.5	141.8	16.5	125.3	(0.3)	37.6	35.9	5.0	42.8	16.5	26.3	(12.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	117.2	82.9	23.1	59.8	41.3	39.0	25.6	52.2	31.3	23.1	8.2	24.8
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	513.0	426.9	68.9	358.0	20.2	128.6	122.8	4.7	134.7	68.9	65.8	(4.5)
ดอกเบี้ยจ่าย	400.7	94.9	30.1	64.8	322.4	120.7	104.5	15.5	42.2	30.1	12.1	185.9
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	177.3	55.4	15.9	39.5	220.1	45.1	45.2	(0.4)	23.3	15.9	7.4	93.2
รวมค่าใช้จ่าย	1,349.6	802.0	154.6	647.3	68.3	371.0	334.0	11.1	274.4	154.6	119.8	35.2
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,577.7	2,724.0	223.7	2,500.2	31.3	886.5	919.9	(3.6)	662.4	223.7	438.6	33.8
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	84.3	81.5	71.3	82.7	2.8	83.7	85.3	(1.6)	77.7	71.3	82.0	6.0
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ร้อยละ)	72.7	77.3	59.2	79.5	(4.6)	70.5	73.4	(2.9)	70.8	59.2	78.7	(0.3)

ที่มา:¹ 1) งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของ CPNRF

2) จากงบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ของ CPNRF

ตารางที่ 2: งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	CPNREIT				
	31 ธ.ค. 61	30 ก.ย. 61	30 มิ.ย. 61	30 มี.ค. 61	31 ธ.ค. 60
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม					
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	6,962.0	6,900.0	6,997.0	6,997.0	7,186.0
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	10,698.0	10,662.0	10,525.0	10,151.0	9,179.0
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์	5,678.0	5,721.0	5,778.0	5,778.0	5,543.0
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,658.0	10,658.0	10,653.0	10,653.0	10,494.0
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	7,289.0	7,283.0	7,272.0	7,272.0	8,153.8
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,465.0	3,453.0	3,450.0	3,450.0	3,754.2
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	44,750.0	44,677.0	44,675.0	44,301.0	44,310.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	999.4	996.7	994.2	992.1	990.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	341.7	609.8	510.5	482.1	1,052.4
สินทรัพย์อื่น	758.7	750.7	733.4	728.6	703.2
รวมสินทรัพย์	46,849.8	47,034.3	46,913.1	46,503.9	47,055.6
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,543.6	1,528.8	1,488.7	1,460.9	1,424.1
เงินกู้ยืม	4,468.7	4,466.0	14,459.0	14,456.3	14,453.7
หุ้นกู้	10,030.4	10,029.9	-	-	-
หนี้สินอื่น	811.9	941.5	893.9	930.7	1,715.6
รวมหนี้สิน	16,854.6	16,966.3	16,841.6	16,847.9	17,593.4
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.2	30,068.0	30,071.5	29,656.0	29,462.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	29,016.4	29,016.4	29,016.4	29,016.4	29,653.4
บัญชีปรับสมดุล	216.1	216.1	216.1	216.1	216.1
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	762.7	835.5	839.0	423.5	(407.3)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.5573	13.5902	13.5917	13.4040	13.3164

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินที่ลงทุน	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราค่าเช่า ¹ (ร้อยละ)			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	31 มี.ค. 61	30 มิ.ย. 61	30 ก.ย. 61	31 ธ.ค. 61
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	251,182	82,590	94.8	94.8	94.5	95.6
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	169,740	37,122	84.2	90.3	93.6	94.3
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	137,692	27,585	99.1	99.2	99.4	98.9
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B	50,653	34,320	82.5	88.3	88.9	90.1
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,803	92.3	93.2	92.2	92.7
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	70,095	29,404	95.2	95.7	98.1	98.4
รวม/เฉลี่ย	802,353	248,823	91.7	93.6	94.2	94.9
โรงแรมฮิลตัน พัทยา ²	49,686	302 ห้อง	97.5	91.7	92.4	91.1

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

² อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายไตรมาส

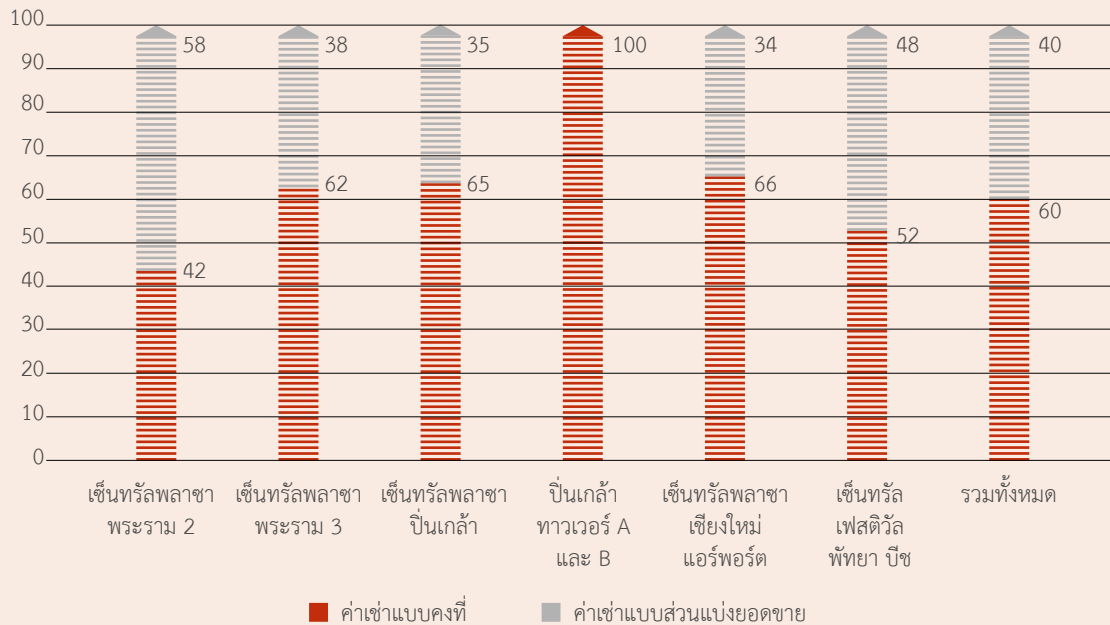
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	181	15,778	20.0
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	124	12,518	35.8
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	67	9,808	36.0
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B	91	17,701	57.3
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	260	18,669	53.3
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	127	11,635	40.2
รวมทั้งหมด	850	86,110	36.5

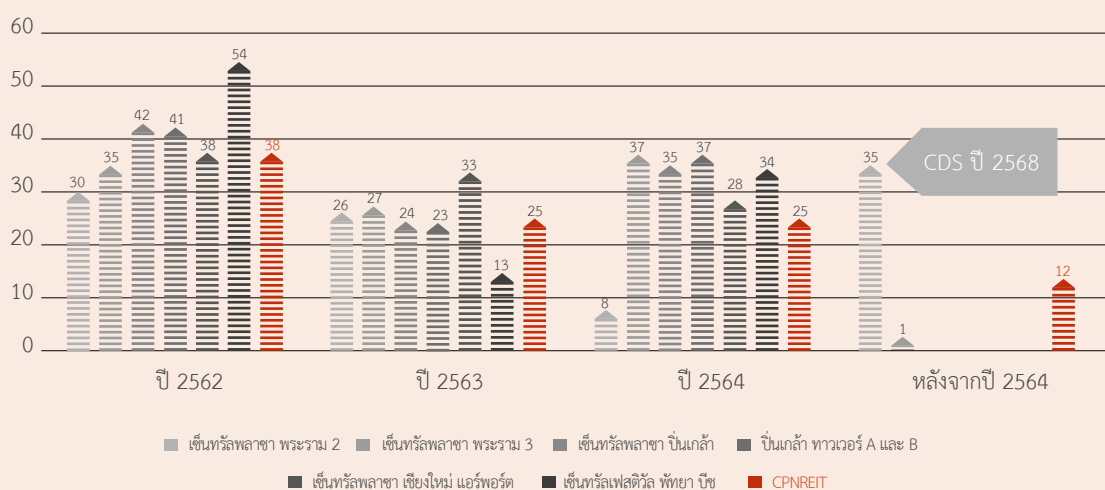
หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาของผู้เช่าหลัก

² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)



ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)



รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

26 กุมภาพันธ์ 2562

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีบริษัท ซิทีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ซิทีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 โยธาดานิวสปาร์ค ทาวเวอร์ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา

1. บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์

ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร

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) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์
3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ชื่อ อายุ ประเภท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) :	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ :	CPNREIT
อายุ :	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท :	ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดทำประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้

1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์
 - 1.1 กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

1.2 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคตภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคตโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ โดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

3.2 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์

การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วน หรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้นๆ ด้วย
4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 ข้างต้น
5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาด แต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ในการคืนทุนให้แก่

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญา
8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายและดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มี ความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น

การลงทุนของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัสต์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยทางตรงและโดยทางอ้อมโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนโดยทางตรงซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
 - 1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 - 1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหนี้ที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

ของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนโดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

(ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

ทั้งนี้หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ให้ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพและอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้วด้วย

- 1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 ทั้งนี้ ในกรณี ที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การลงทุนโดยทางอ้อมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.1 ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

2.3 ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้

2.3.1 การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้างต้น โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

2.3.2 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 ข้างต้น

2.3.3 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- 2.3.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ด้วย
- 2.3.5 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่ตนเองได้กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงเว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักโดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
4. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 4.1.1
- 4.1 ภายใต้อายุ 5 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
- 4.1.1 เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ
- 4.1.2 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต.ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับการถือครองหรือการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร
- (ข) อาจไม่สามารถรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ

4.1.3 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนหรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ

4.1.4 เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุผลสายตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 นั้น

4.2 ภายใต้อายุ 10 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ

4.3 อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ

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

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์
ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการ
ป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจ
เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับ
ตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้
 - 2.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ
ดังต่อไปนี้
 - 2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง
 - 2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 2.1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก
กองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
(ถ้ามี)
 - 2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม
ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่
เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่า
ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ
กองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติอนุมัติจาก
คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการ
กองทรัสต์ด้วย
 - 2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่า
ตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ
กองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย
ทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตาม
มูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการ
ที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน
ที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติ
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์
มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสาร
ขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่
กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับ
ลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้ง
เหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- 2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย
ทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของ
ธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้อง
เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้
 - 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วน
การลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม
 - 1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัด
ชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าไม่สามารถชำระหนี้ได้
ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่อง
เดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม
2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - 2.1 พันธบัตรรัฐบาล
 - 2.2 ตัวเงินคลัง
 - 2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมาย
เฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออกและมีกระทรวงการคลังเป็นผู้
ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - 2.4 เงินฝากในธนาคารหรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออกโดยไม่มี
ลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - 2.6 ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารบริษัทเงินทุนหรือ
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออกผู้รับรองผู้รับอาวัลหรือ
ผู้ค้ำประกันโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
ทั้งนี้การรับรองรับอาวัลหรือค้ำประกันแล้วแต่กรณีตาม
ข้อนี้ต้องเป็นการรับรองตลอดไปรับอาวัลทั้งจำนวนหรือ
ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝากทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

2.7.3 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

2.9.1 Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

2.9.2 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.9.3 มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

2.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าและ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และ

3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 หุ้น

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

3. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีไฮทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไฮทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำเมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายของสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - 1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

- 1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 1.8 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 1.9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- 1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- 1.12 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราและ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- 1.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีการดังต่อไปนี้
 - 2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประกันภัยและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์ อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขาย

ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยง ของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตรา ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้ง จำนวนหรือบางส่วนเช่นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น

- 2.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธี ร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความว่ารวมถึงการออก ตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความ หมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการ กู้ยืมเงิน ดังนี้

2.2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจาก นิติบุคคลหรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/ หรือ ต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่ง จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัยและ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการ ชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วยนอกจากนี้กองทรัสต์ อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขายตราสาร อนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อ ป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตรา แลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจาก การกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วนเช่นสัญญา แลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

2.2.2 การออกตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและ สถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องและกอง ทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับ การออกตราสารดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสม ในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระ ผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับ กฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจาก หลักประกันที่มีอยู่แล้วตามวิธีการในข้อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญา เพื่อกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ กองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพัน กองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มี ความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติ ร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มี ลักษณะ ดังนี้

3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ ที่ให้ถ้อยคำถ้อยสัญญาเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะ ที่ครบถ้วน ดังนี้

3.3.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียก ใหลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)

3.3.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือ เป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของ สถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

3.3.3 ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือ ผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกิน อัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วน ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่ กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถ ลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความ น่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบัน การจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิชอบรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัวต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างดาวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดา กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น
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. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 5.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1. หรือข้อ 2. เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
 - 5.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

2. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
3. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ไปเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือทั้งท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
6. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. ทรัสต์มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
8. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
9. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
10. ห้ามทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ

11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้
 - 13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้น และประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
 - 15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - 15.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพของทรัสต์
 - 15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - 15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - 15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัว ไม่ผูกพันกองทรัสต์
16. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่กช. 1/2553 เรื่องระบบงานการติดต่อผู้ลงทุนและการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้
 - 16.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - 16.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - 16.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไปทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่า ก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต่อรับผิด และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สิน

- อย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
19. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 18 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิด
21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 21.2 ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 21.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
22. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- 22.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 24
- 22.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 22.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 22.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 22.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง

หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาสผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

26.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย

- 26.1.1 ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- 26.1.2 จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
- 26.1.3 ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

26.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย

- 26.2.1 ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- 26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- 26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

26.2.6 การจำหน่าย ปลดอายุหน่วยทรัสต์ /การอายุ/เพิกถอนจำนวน (ถ้ามี)

27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- 27.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- 27.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 27.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิชอบจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน
28. ภายใต้บังคับของข้อ 27 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญา

- ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
 5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
 - 6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 6.2 ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 6.3 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 6.4 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 6.5 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 6.6 ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - 6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
 7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - 7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้

10.1 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT

10.2 งบการเงินของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี

10.3 รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 51/2555

10.4 รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วยรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว

11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึงทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ดังนี้

1. การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นใดโดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3. การโอนหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกการขายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

หมายเหตุ : ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.set.or.th หรือ www.cpnreit.com



เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • ให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันกับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทรัสต์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณ และพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่หากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณภาพ จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 45,113.03 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ			
44,915.79 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)	5	44,750,000,000	44,310,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 990 ล้านบาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560)		999,423,613	989,992,666
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4, 6	341,666,302	1,052,359,056
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 7	130,917,645	188,624,531
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	11,090	75,045
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		392,805,277	392,805,277
สินทรัพย์อื่น		234,959,206	121,697,002
รวมสินทรัพย์		46,849,783,133	47,055,553,577
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	4	139,294,107	107,052,281
เจ้าหนี้อื่น	4	32,157,221	57,237,111
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		76,015,765	597,948,950
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	4	1,543,590,985	1,424,070,524
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	280,877,427	703,560,020
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		52,952,221	51,480,578
เงินกู้ยืม	4, 8	4,468,696,861	14,453,698,422
หุ้นกู้	9	10,030,360,764	-
หนี้สินอื่น	4	230,627,101	198,357,536
รวมหนี้สิน		16,854,572,452	17,593,405,422
สินทรัพย์สุทธิ		29,995,210,681	29,462,148,155

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		29,016,410,672	29,653,382,715
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	29,016,410,672	29,653,382,715
บัญชีปรับสมดุล	10	216,092,989	216,092,989
กำไร (ขาดทุน) สะสม	10	762,707,020	-407,327,549
สินทรัพย์สุทธิ		29,995,210,681	29,462,148,155
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		 13.5573	 13.3164
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 2,212,476,700	 2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล ไกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม							
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค และโรงแรม							
จำนวน 6 โครงการ							
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	53-2-38.4	7,186,000,000			7,186,000,000		
พื้นที่ ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร		136,411			136,411		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ							
งนระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		62,509,836			18,876		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		7,248,646,247	6,962,000,000	15.22	7,186,155,287	7,186,000,000	15.86
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	12-2-44.6	9,179,000,000			9,179,000,000		
พื้นที่ ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร		248,541			248,541		
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ							
งนระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		400,306,635			351,634,450		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,579,555,176	10,698,000,000	23.38	9,530,882,991	9,179,000,000	20.26
การศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า							
ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ							
อาคารสำนักงาน งนระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
ปรับปรุงสิทธิการเช่า							
	24-2-84	5,542,995,247			5,542,995,247		
		111,861			111,861		
		73,290,459			-		
		5,616,397,567	5,678,000,000	12.41	5,543,107,108	5,543,000,000	12.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน			ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน		
		ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่มีตั้ง ถนนมทิลดและถนนวิภาวดี ตำบลห้วยยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ อาคารจอดรถประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	32-3-56.85	10,494,000,000			10,494,000,000		
		152,780			152,780		
		14,984,918			4,015,425		
		10,509,137,698	10,658,000,000	23.30	10,498,168,205	10,494,000,000	23.17
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่มีตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		4,892,299,492			4,892,299,492		
		3,246,532,994			3,246,532,994		
		176,123,198			176,123,198		
		15,525,000			15,525,000		
		1,817,540			-		
	8,332,298,224	7,289,000,000	15.93	8,330,480,684	8,153,832,486	18.00	
6. โครงการโรงแรมดิฉัน พัทยา ที่มีตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		1,501,667,006			1,501,667,006		
		2,192,500,508			2,192,500,508		
		72,830,971			72,830,971		
		60,000,000			60,000,000		
		3,826,998,485	3,465,000,000	7.57	3,826,998,485	3,754,167,514	8.29
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		45,113,033,397	44,750,000,000	97.81	44,915,792,760	44,310,000,000	97.82

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	990,000,000	999,423,613		
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	990,000,000	999,423,613	2.19	2.18
รวมเงินลงทุน				
	46,103,033,397	45,749,423,613	100.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	4,739,068,625	369,462,894
ดอกเบี้ยรับ	4	3,890,566	526,069
รายได้อื่น	4	184,387,436	8,364,073
รวมรายได้		4,927,346,627	378,353,036
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ	4	141,465,287	16,544,043
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4, 12	133,964,141	12,108,785
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4, 12	34,099,961	3,082,236
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	8,441,375	467,877
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4, 12	512,979,763	68,902,473
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		807,200	280,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	117,151,046	23,116,479
ต้นทุนทางการเงิน	4	400,738,596	30,110,082
รวมค่าใช้จ่าย		1,349,647,369	154,611,975
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		3,577,699,258	223,741,061
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,334,220)	(25,268,517)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	242,759,363	(605,792,760)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		9,430,946	(7,333)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		248,856,089	(631,068,610)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,826,555,347	(407,327,549)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	(บาท)	
หมายเหตุ 31 ธันวาคม 2561			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี / งวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		3,577,699,258	223,741,061
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,334,220)	(25,268,517)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	242,759,363	(605,792,760)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		9,430,946	(7,333)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,826,555,347	(407,327,549)
หน่วยทรัสต์ที่ออกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมาของทรัสต์			
ในระหว่างงวดจำนวน 2,212,476,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท	10	-	29,653,382,715
บวก การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของบัญชีปรับสมดุล	10	-	216,092,989
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(636,972,043)	-
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	(2,656,520,778)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี / งวด		533,062,526	29,462,148,155
สินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด		29,462,148,155	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี / งวด		29,995,210,681	29,462,148,155

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,826,555,347	(407,327,549)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(200,681,986)	(12,539,455,805)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	107,129	394,528
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(990,000,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	57,706,886	(75,552,911)
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	(392,805,277)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(113,262,204)	(53,560,423)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	32,241,826	85,852,925
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(25,079,890)	126,089,254
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(521,933,185)	597,948,950
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับล่วงหน้า	119,520,461	226,717,013
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(527,665,357)	360,444,616
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,471,643	(42,717,433)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	32,269,565	5,131,654
ดอกเบี้ยรับ	(3,890,566)	(526,069)
รับดอกเบี้ย	3,954,520	451,024
ต้นทุนทางการเงิน	400,738,596	30,110,082
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	3,334,220	25,268,517
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	5 (242,759,363)	605,792,760
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(9,430,946)	7,333
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	2,833,196,696	(12,437,736,811)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	-
การจ่ายค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ		-
จ่ายเงินกู้ยืม	(9,995,689,062)	(1,917,812,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	10,040,000,000	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(10,261,030)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(284,446,537)	-
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์	-	955,117,650
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(636,972,043)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	(2,656,520,778)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,543,889,450)	13,490,095,867
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(710,692,754)	1,052,359,056
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี / งวด	1,052,359,056	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี / งวด	341,666,302	1,052,359,056

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ

กองทุนรวมมากองทรัสต์	5	-	32,402,000,000
รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		-	181,208,198
รับโอนหนี้สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		-	3,771,525,202

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (บาท)
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	13.3164	-
รายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.6170	0.1011
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0015)	(0.0114)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	0.1097	(0.2738)
เงินลงทุนในหลักทรัสต์	0.0043	-
รวมรายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมการลงทุน	1.7295	(0.1841)
บวก หน่วยทรัสต์ที่ออกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์ในระหว่างปี / งวด	-	13.4028
บวก การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของบัญชีปรับสมดุล	-	0.0977
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.2879)	-
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1.2007)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี / งวด	13.5573	13.3164

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	12.81	(1.38)
--	-------	--------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี / งวด (บาท)	29,995,210,681	29,462,148,155
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	4.52	0.53
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	16.50	1.28
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)*	0.67	1.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (บาท)	29,863,493,236	29,448,570,672

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี / งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ
8	เงินกู้ยืม
9	หุ้นกู้
10	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12	ค่าใช้จ่าย
13	ส่วนงานดำเนินงาน
14	เครื่องมือทางการเงิน
15	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
16	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ โรงแรมฮิลตัน พัทยา

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2560: ร้อยละ 26.69)

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีของกองทรัสต์ในบางเรื่อง ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อ และ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์รวมถึงที่ดิน อาคาร และเครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายจากบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ซ) **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

(ณ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฉ) บัญชีปรับสมดุล

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยลงทุนที่ขายจะถูกบันทึกใน “บัญชีปรับสมดุล”

(ก) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2560: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท เเมนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ดีจากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีการรวมการร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีการรวมการร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีการรวมการร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
		- มีกรรมกร่วมกัน	กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมกร ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ	- ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
--	--	---

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	390,599	29,015
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	48,793	5,009
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	30,055	974
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	492,575	44,646
รวม	962,022	79,644

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,376	526
รายได้อื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	3,612	130
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	541	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	17,266	181
รวม	21,419	311
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	16,962	4,610
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,142	120
รวม	20,104	4,730
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	133,964	12,109
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	34,100	3,082
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	512,980	68,902

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	32,882	4,682
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,981	-
รวม	34,863	4,682
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	36,330	3,909
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	178,921	782,435
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	44,682	22,639
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	81	3,996
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	828	175
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	16,347	31,973
รวม	61,938	58,783
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	11	75

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	96,246	77,186
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	23,191	12,518
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	384	-
รวม	119,821	89,704
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	5,903	6,077
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	762
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	276
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	2,439	3,291
รวม	8,357	10,406
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	26,866	22,564
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	18,263	16,930
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	5,669	4,308
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	144,754	141,377
รวม	195,552	185,179
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	-	37,828
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,648	90
รวม	1,648	37,918

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืม		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	729,232	1,917,813
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	838	10,825
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,924	1,962
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	1,284	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	10,219	-
รวม	14,265	12,787

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปอีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวนเงินรวม 2,194 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนหนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 มีผลทำให้ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เริ่มต้นขึ้น ณ วันที่ได้รับโอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	6,370	5,750
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,620	24,720
หลังจากห้าปี	11,740	18,010
รวม	42,730	48,480

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและให้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 กับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกการเช่าช่วงที่ดินของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และได้จดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่ (ระยะเวลาเช่าช่วงตั้งแต่ 28 มิถุนายน 2561 ถึง 15 สิงหาคม 2568) กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัดแล้ว โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเดิม เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดินแล้ว

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การรับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวมมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงินรวม 32,402 ล้านบาท อยู่ภายใต้โครงการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 7,186 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 9,179 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า มีสัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 5,543 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 10,494 ล้านบาท

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมกับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่าและเช่าช่วงมีระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 11,908 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช จำนวนเงิน 8,154 ล้านบาท และโครงการ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนเงิน 3,754 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 249 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	2561	2560
	(ล้านบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	44,915,793	-
บวก รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
จากการแปลงสภาพกองทุนรวมมายังกองทรัสต์	-	32,402,000
บวก การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (รวมค่าใช้จ่ายในการโอน)	-	12,158,129
บวก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี / งวด	200,682	381,327
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าลดลงระหว่างปี / งวด	(3,441)	(25,663)
	45,113,034	44,915,793
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	(605,793)	-
หัก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา		
ระหว่างปี / งวด	242,759	(605,793)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี / งวด	44,750,000	44,310,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ได้รับมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นราคายุติธรรม ดังนี้

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	31 ธันวาคม 2561	(พันบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	(286,491)	(155)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	1,470,328	(351,883)	
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	61,709	(107)	
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	153,031	(4,168)	
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	(866,650)	(176,649)	
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(289,168)	(72,831)	
รวม	242,759	(605,793)	

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	-	1,979
เงินฝากธนาคาร	341,666	1,050,380
รวม	341,666	1,052,359

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

		2561	2560	2561	2560
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน					
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ		-	-	143,161	267,945
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		-	-	60	-
เงินฝากออมทรัพย์					
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	0.375	0.375	178,921	782,435
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		0.370	-	19,524	-
รวม				341,666	1,050,380

7 ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2561	2560
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	61,938	58,783
บุคคลหรือกิจการอื่น		70,040	129,975
รวม		131,978	188,758
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(1,060)	(133)
สุทธิ		130,918	188,625
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี / งวด		890	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการมีดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	41,090	22,915
เกินวันครบกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	9,731	35,868
3 – 6 เดือน	3,309	-
6 – 12 เดือน	2,382	-
เกินกว่า 12 เดือน	5,426	-
	61,938	58,783
บุคคลหรือกิจการอื่น		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	1,919	12,936
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	57,663	117,039
3 – 6 เดือน	4,734	-
6 – 12 เดือน	4,154	-
เกินกว่า 12 เดือน	1,570	-
	70,040	129,975
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,060)	(133)
	68,980	129,842
สุทธิ	130,918	188,625

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาดังแต่ 1 - 30 วัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

8 เงินกู้ยืม

	หมายเหตุ	2561	2560
			(พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4	729,232	1,917,813
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		3,739,465	12,535,885
รวม		4,468,697	14,453,698

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 2.43 ต่อปี (2560: ร้อยละ 2.39 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2561	2560	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ 1	-	1,918	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนพฤศจิกายน 2561
				- ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มเดือนมิถุนายน 2561
วงเงินที่ 2	729	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือนนับจากวันเบิกถอน เริ่มเดือนมิถุนายน 2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก1	12,547	12,536	BIBOR บวกอัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนพฤศจิกายน 2562
				- ชำระดอกเบี้ยทุกครึ่งปี เริ่มเดือนมกราคม 2561
รวม	13,276	14,454		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 5,299 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ข้างต้น (2560: 10,593 ล้านบาท)

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นปี / งวด	14,453,698	-
รับโอนเงินกู้ยืมจากการแปลงสภาพ		
กองทุนรวมมายังกองทรัสต์	-	1,917,813
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	-	14,474,166
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	10,688	907
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(9,995,689)	(1,917,813)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	-	(21,375)
ยอดคงเหลือปลายปี / งวด	4,468,697	14,453,698

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	4,468,697	1,917,813
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	12,535,885
รวม	4,468,697	14,453,698

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9 หุ้นกู้

	2561	2560
	(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ชุดที่ 1 - ไม่มีหลักประกัน	2,647,630	-
หุ้นกู้ชุดที่ 2 - ไม่มีหลักประกัน	7,382,731	-
รวม	<u>10,030,361</u>	<u>-</u>

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 10,040 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 2,650 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 7,390 ล้านบาท มีอายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2571 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 ต่อปี

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นปี / จวด	10,040,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(10,261)	-
	10,029,739	-
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	622	-
ยอดคงเหลือปลายปี / จวด	10,030,361	-

หุ้นกู้แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,647,630	-
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,382,731	-
รวม	10,030,361	-

10 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 29,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

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 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีปรับสมดุล

	มูลค่า	2561		2560	
	หน่วยลงทุน	จำนวน	จำนวนเงิน	จำนวน	จำนวนเงิน
		หน่วย		หน่วย	
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ					
จากผู้ถือหน่วยทรัสต์					
หน่วยทรัสต์ต้นปี / งวด	13.4028	2,212,477	29,653,383	-	-
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกกับ					
ทรัพย์สินหนี้สินและภาระผูกพัน					
ของกองทุนรวม	13.4028	-	-	2,212,477	29,653,383
หัก การลดทุนของกองทรัสต์	(0.2879)	-	(636,972)	-	-
หน่วยลงทุนปลายปี / งวด		2,212,477	29,016,411	2,212,477	29,653,383
		หมายเหตุ	2561		2560
				(พันบาท)	
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือต้นปี / งวด			(407,327)		-
บวก การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ					
ดำเนินงานระหว่างงวด			3,826,555		(407,327)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ					
หน่วยทรัสต์		11	(2,656,521)		-
ยอดคงเหลือปลายปี / งวด			762,707		(407,327)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

11 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขข้อนี้ในปี 2561

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในระหว่างปี 2561 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	
				ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	10 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795	839,635
2	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	9 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.4055	897,159
3	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	6 พฤศจิกายน 2561	4 ธันวาคม 2561	0.4157	919,727
รวม					<u>2,656,521</u>

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 – 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ดีของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตรา ร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

13 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

14 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เข้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราลอยตัว กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และ 9)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

15 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การออกจำหน่ายหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 4,495 ล้านบาท ซึ่งออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium term note programme: MTN) ของกองทรัสต์วงเงิน 16,250 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงินไม่เกิน 2,700 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงินไม่เกิน 1,795 ล้านบาท มีอายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ในอัตราน้อยกว่า 0.4163 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 921.05 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2562

16 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อ (หรือ ณ วันที่) กิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการคาดว่าจะได้รับ

กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบเบื้องต้นที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์ คาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ในงวดแรกที่ถือปฏิบัติ

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การค้ำประกันและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้กองทรัสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์

The image features a background composed of overlapping, semi-transparent orange and red geometric shapes, creating a dynamic, low-poly pattern. Centered in the middle of the image is the text "CPN REIT" in a bold, white, sans-serif typeface. The letters are closely spaced, with the "CPN" part being slightly more compact than the "REIT" part.

CPN REIT

CPN REIT MANAGEMENT

บริษัท ซีพีเอฟ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคาร ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ1660
www.cpnreit.com

