

CPN REIT



รายงานประจำปี
2563



THAILAND'S LARGEST RETAIL-FOCUSED
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

เซ็นทรัล อยุธยา 3





สารบัญ

03

สรุปข้อมูล
สำคัญของ
กองทรัสต์

09

สารจาก
ประธาน
กรรมการ

11

นโยบาย
ภาพรวมการ
ประกอบธุรกิจ
และการจัดหา
ผลประโยชน์

49

ภาพรวมภาวะ
เศรษฐกิจและ
อุตสาหกรรม

53

ปัจจัย
ความเสี่ยง

70

ข้อพิพาท
ทางกฎหมาย

71

เหตุการณ์ที่
สำคัญและ
ข้อมูลสำคัญอื่น

75

ข้อมูลหน่วย
ทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้น
ทรัสต์

82

โครงสร้าง
การจัดการ

112

การทำกับ
คู่แฉกองทรัสต์

130

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

131

การควบคุม
ภายในและ
การบริหาร
จัดการ
ความเสี่ยง

133

การป้องกัน
ความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

142

ฐานะการเงิน
และผลการ
ดำเนินงาน

149

รายงาน
ความเห็น
ของทรัสต์

150

สรุปสาระสำคัญ
ของสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์

169

งบการเงิน



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	42,037.06 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2563	19.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	28,043.98 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	12.6753 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	28,551.79 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	12.9049 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	1.4989 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	34.22 ปี

กองทรัสต์ CPNREIT จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

รายละเอียดทรัพย์สิน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายละเอียด	โครงการ				
	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามตำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	เลขที่ 79, 79/1- 79/2 และ79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนน บรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ		เลขที่ 2 ถนนมทิตล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลทรายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	251,182	169,740	137,692	50,653	122,991
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	82,961	36,477	27,656	34,389	37,405
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	98,813	90,186	66,118		44,142
สิทธิการเช่าที่ดิน	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽²⁾	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587
สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ⁽¹⁾	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽²⁾	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2563	30 ธันวาคม 2563	30 ธันวาคม 2563		30 ธันวาคม 2563
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	24,112	11,888	3,498	728	10,287
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซ จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด			
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				

⁽¹⁾ กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มี.ค. 63 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ถึง 15 สิงหาคม 2598) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568

⁽²⁾ สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๗ ละ 30 ปี

รายละเอียด	โครงการ			
	เซ็นทรัล พญา	โรงแรมฮิลตัน พญา	อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ แฮาส์
ที่ตั้ง	เลขที่ 333/99 และ 333/101 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	70,095	49,686	95,997	30,176
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	29,388	15,182	59,322	18,527
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	14,930	572	27,206	10,035
สิทธิการเช่าที่ดิน	-		-	-
สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580		ระยะเวลา 27 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590	ระยะเวลา 14 ปี สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577
วันที่ประเมิน	30 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2563
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	7,145	3,452	5,704	1,347
บริษัทประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด		บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซ จำกัด	
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			

สัดส่วนการลงทุน

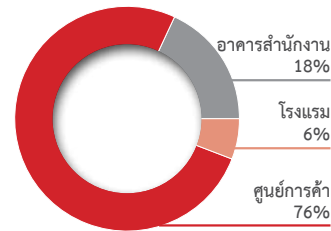


ลงทุนตรง
ร้อยละ 100

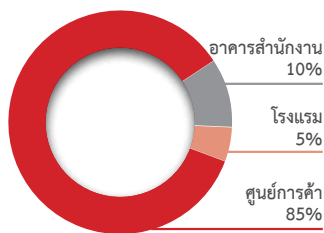
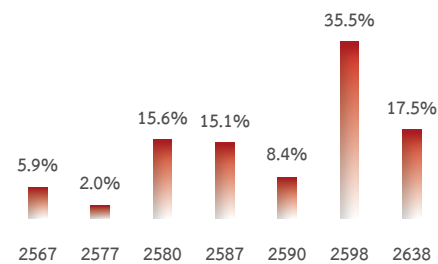


สิทธิการเข้า
ร้อยละ 100

โครงสร้างรายได้



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

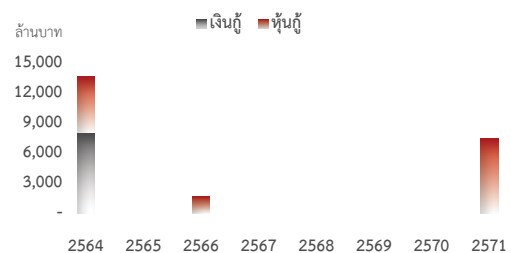
อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
(% ของสิทธิการเช่าทั้งหมด)

โครงสร้างเงินลงทุน

(ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	71,577.17
หนี้สินรวม	43,533.19
ส่วนทุน	28,767.88
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(723.90)
สัดส่วนการกู้ยืม/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 32.2
อันดับเครดิต	AA

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	72,397,000	3.27
ธนาคาร ออมสิน	68,004,833	3.07
สำนักงานประกันสังคม	60,369,500	2.73
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	52,352,308	2.37
Foreign Limit	ร้อยละ 100.00	
Current Foreign Holding	ร้อยละ 9.35	

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

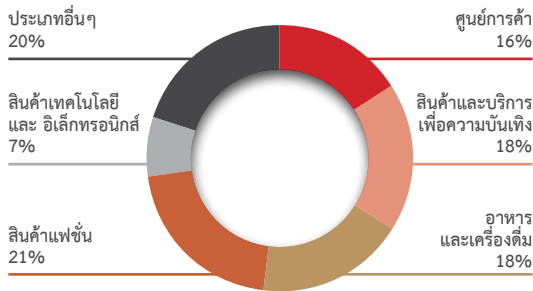
CPNREIT จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง	รูปแบบการจ่ายเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	-	1.6170	1.6230	0.2707	3.5107
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.2879 ¹	-	-	0.4712	0.7591
	รวม (บาทต่อหน่วย)	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	4.2698

หมายเหตุ: ¹ จ่ายจากผลการดำเนินงานในตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. - 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2560

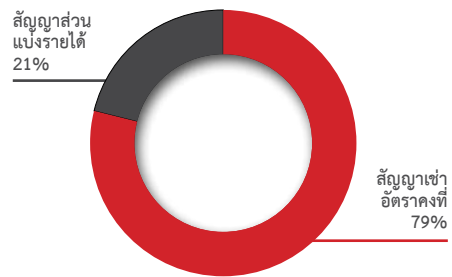
รายละเอียดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

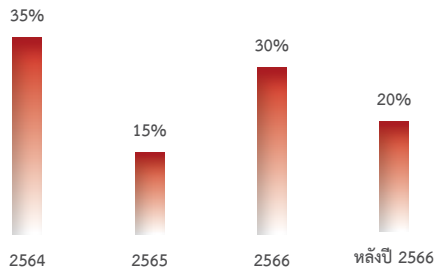
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (%ของพื้นที่ให้เช่า)



ประเภทของสัญญา



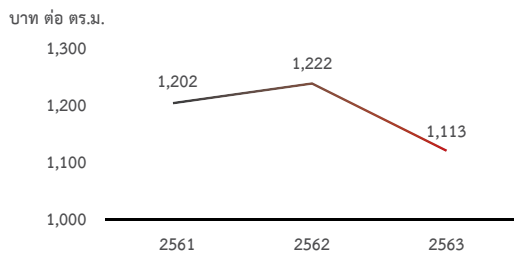
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา (%ของพื้นที่ให้เช่า)



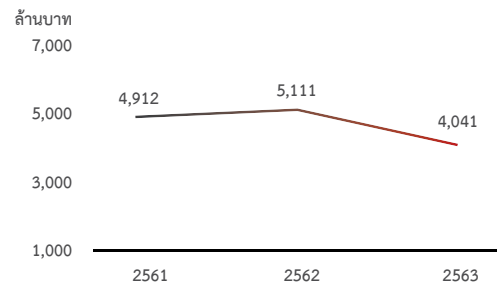
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ทรัพย์สินปัจจุบัน (ร้อยละ)	ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม (ร้อยละ)
2561	85	-
2562	96	-
2563	98	95

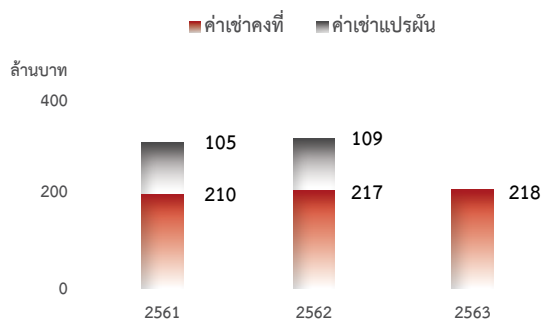
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวม (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)



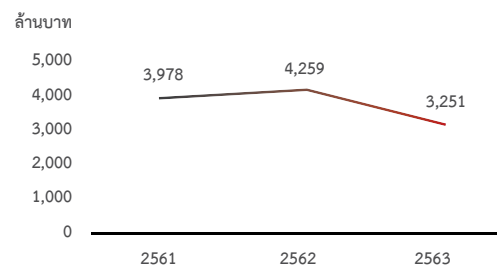
รายได้



ค่าเช่ารวมที่ผู้เช่าเหมาจ่ายให้กองทรัสต์



กำไรก่อนหัก ต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้	ล้านบาท	4,912	5,111	4,041
รายได้อื่น	ล้านบาท	15	30	28
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	3,978	4,259	3,251
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	3,578	3,756	1,538
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	1.6171	1.6977	0.6949
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	1.6170	1.6230	0.2707 ¹
เงินลงทุน	ล้านบาท	-	-	465
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.31	0.31	0.32
ต้นทุนทางการเงิน ²	ร้อยละ	2.77	3.46	3.15
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	2,833	4,210	(5,299)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(3,544)	(4,042)	5,951
กระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	(711)	168	652
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	29,995	29,701	28,044
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.5573	13.4244	12.6753
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.88	2.44	1.50
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	6.34	4.96	1.42
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	56,418	72,459	42,037
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	25.50	32.75	19.00

หมายเหตุ: ¹ ปี 2563 จ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.2707 บาทต่อหน่วย และจ่ายลงทุนจำนวน 0.4712 บาทต่อหน่วย

² ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2563

เงินกู้ยืม		หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนด ไถ่ถอน
1. ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT218A	2,650	3	2.70	17 ส.ค. 2564
จำนวน (ล้านบาท)	6,985	CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค. 2571
		CPNREIT212A	2,700	2	2.54	8 ก.พ. 2564
2. ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT232A	1,795	4	3.30	8 ก.พ. 2566
จำนวน (ล้านบาท)	1,539	รวม	14,535			

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.cpnreit.com

เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต





สารจาก ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์

การดำเนินธุรกิจในปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงผลกระทบที่เกิดจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่เริ่มตั้งแต่ปลายปี 2562 และแพร่กระจายไปในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ส่งผลให้เกิดวิถีการดำรงชีวิตแบบใหม่ (New Normal) ในหลาย ๆ ด้าน ทั้งธุรกิจ การขายสินค้าและบริการ ร้านอาหาร การท่องเที่ยวและโรงแรม การศึกษา การทำงาน พฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยและกิจกรรมเพื่อความบันเทิง ที่ต้องคำนึงถึงสุขอนามัยมากขึ้น การให้บริการต่าง ๆ ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามมาตรการของภาครัฐอย่างเคร่งครัด

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการมาตรการเชิงรุกเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ให้สามารถจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยระหว่างที่ปิดให้บริการศูนย์การค้าและโรงแรมเป็นการชั่วคราวตามที่ภาครัฐกำหนด ได้มีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่า และได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน จนแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2563 เพื่อยกระดับประสิทธิภาพในการดำเนินงาน นอกจากนี้ ยังได้ดำเนินการมาตรการลดต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ อย่างรัดกุม เพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้และความสามารถในการทำกำไรของ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญในการรักษากระแสเงินสดและเตรียมความพร้อมด้านสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ท้าทาย

นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และสร้างการเติบโตของ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ครั้งที่ 1/2562 โดยในเดือนมีนาคม 2563 ได้ลงทุนเพิ่มเติมในอาคารสำนักงาน 2 แห่ง คือ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยการรับโอนสิทธิการเช่าจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) และจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ซึ่งจะชำระค่าเช่าในปี 2568 อย่างไรก็ตาม CPNREIT ได้เลื่อนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เหลือออกไปเนื่องจากภาวะตลาดทุนผันผวนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ในช่วงปลายปี 2563 เมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีทิศทางฟื้นตัวดีขึ้น CPNREIT ได้เดินหน้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ คือ เซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและได้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ครั้งที่ 1/2562

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนมาโดยตลอด และมีความตั้งใจที่จะบริหาร CPNREIT ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ต่อไป ด้วยการดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นางอวยพร พุตระกูล
ประธานกรรมการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT





นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง กองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง หรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลักโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และ เป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลัก ทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลัก ทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

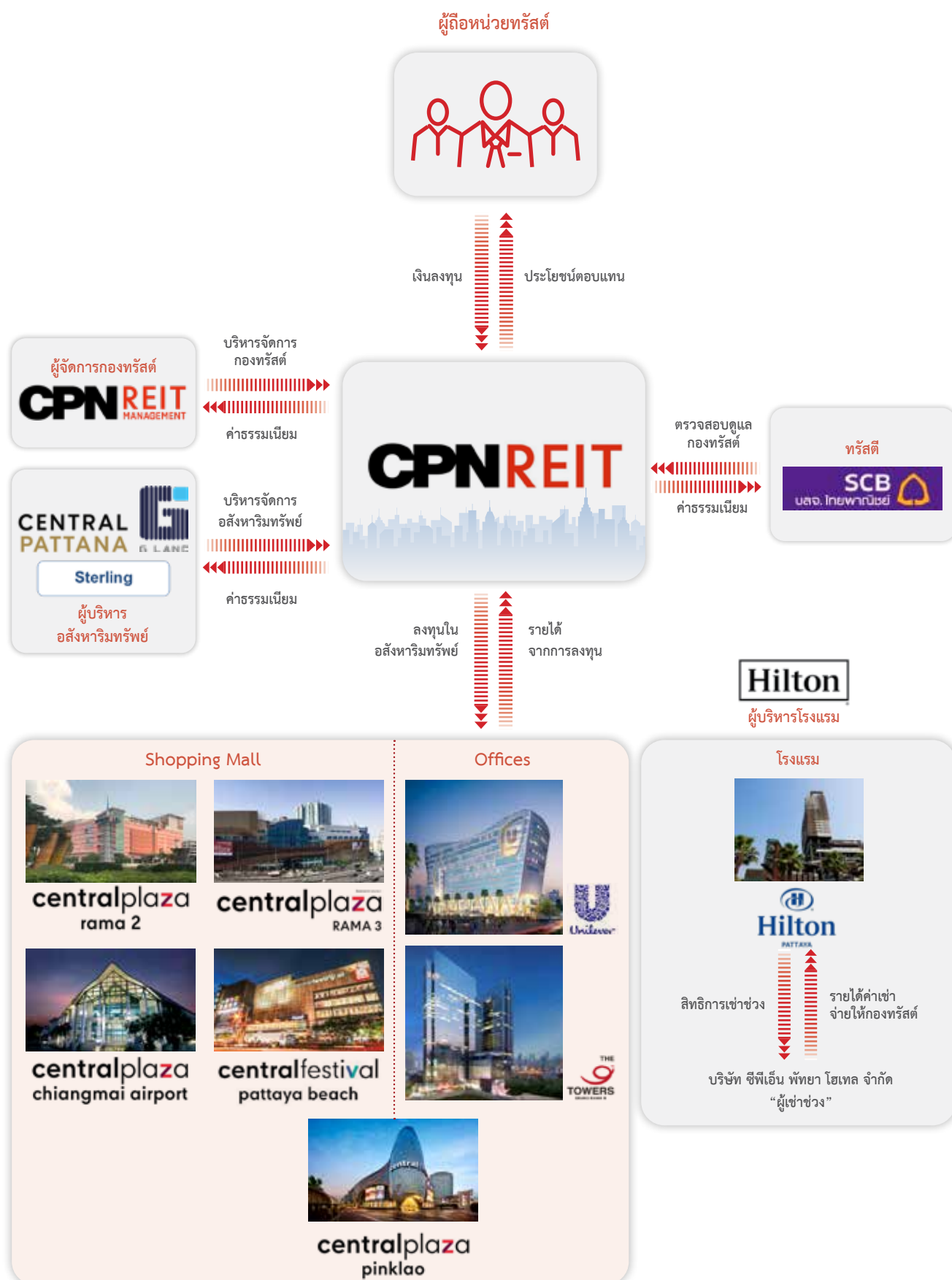
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงาน

ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563

- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยจะเริ่มชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการ เป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของ ภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้ เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือน เมษายน - ธันวาคม 2563
- โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำทีละเฟส และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2564
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และ หักบัญชีไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่ม ทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าการ ลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับการลงทุน ในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุน เอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มี การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

โครงสร้างของกองทรัสต์



รายละเอียดทรัพย์สิน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



มูลค่าทรัพย์สิน

71,577,174,291 (บาท)



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

28,043,980,974 (บาท)



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย

12.6753 (บาท)



มูลค่าหน่วยทรัสต์

19.00 (บาท)

(ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,072,799,128	3.8
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	68,269,714,006	243.4
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,162,096,779	4.2
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	644,432,310	2.3
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	319,032,642	1.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	27,765,708	0.1
สินทรัพย์อื่น	81,333,718	0.3
รวมทรัพย์สิน	71,577,174,291	255.2

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

ณ สิ้นปี 2563 กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 7 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 5 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยในรอบปีบัญชี 2563 CPNREIT ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 (“EGM 1/2562”) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้



อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

94.2



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ **40**

ส่วนแบ่ง
ยอดขาย **60**





โครงการเซ็นทรัล พระราม 2



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพฯ ตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียง อันเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตทั้งด้านหมู่บ้านและคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) 3. สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 <p>ระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 264,530 ตารางเมตร 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ 30 ปี จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 82,961 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	7,186 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	24,333 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	24,221 ล้านบาท



อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

96.5



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ **61**

ส่วนแบ่ง
ยอดขาย **39**





โครงการเซ็นทรัล พระราม 3



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) <p>ระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 30 ปี เนื่องจากเดิมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT กองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน</p> <ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,477 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	9,704 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	11,888 ล้านบาท

เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

อัตรการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

99.2



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 63

ส่วนแบ่ง
ยอดขาย 37

ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอและบี



อัตรการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

86.5



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ 100





โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ บี



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) 3. สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 62,045 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	5,649 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	4,226 ล้านบาท



อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

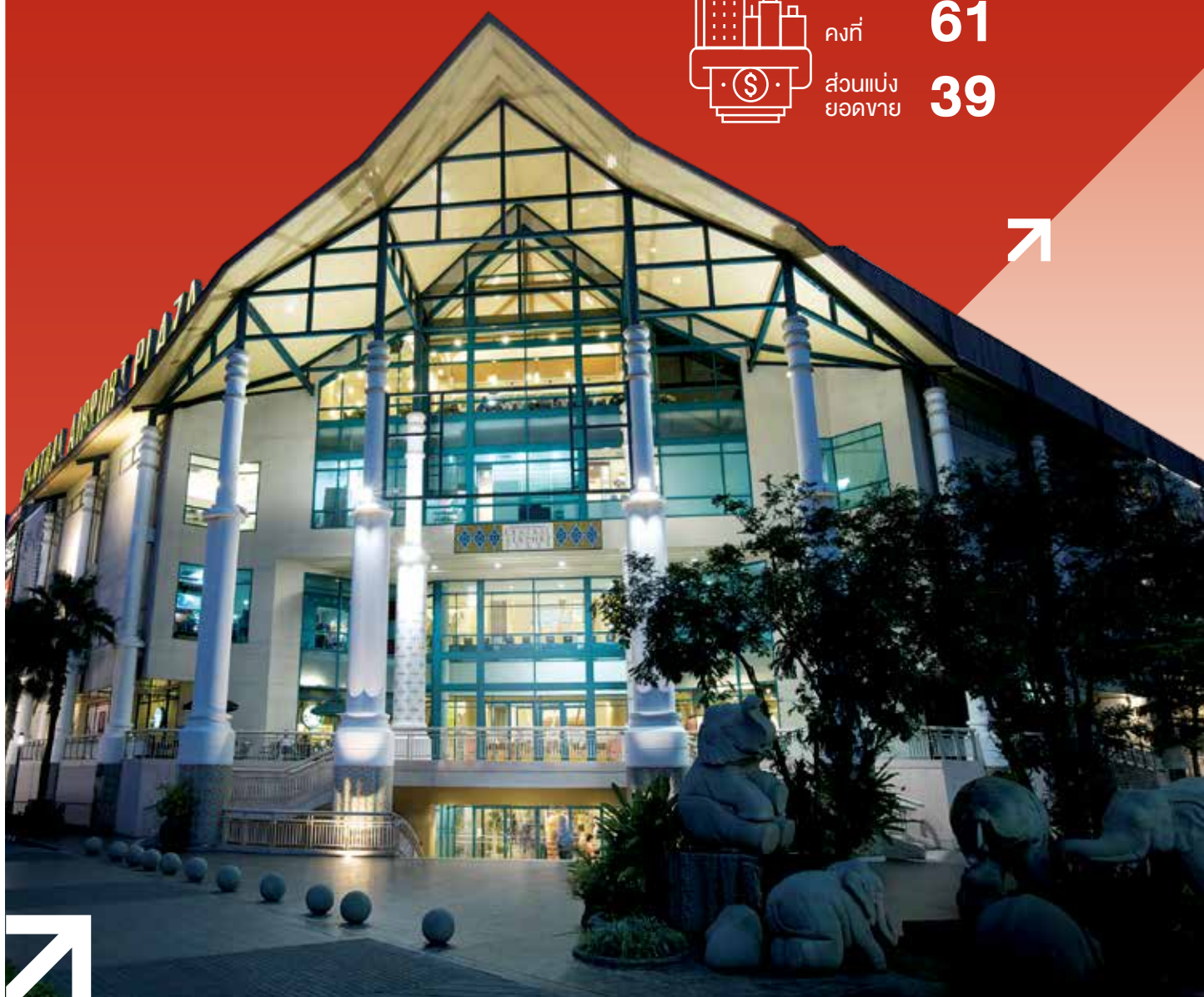
95.3



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ **61**

ส่วนแบ่ง
ยอดขาย **39**





โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2536 โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิตล 252-252/1 ถนนวิวาลัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถนนมหิตลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none">สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 24 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587)กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 37,405 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	10,532 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	10,287 ล้านบาท



อัตราการเข้าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

95.9



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่ **46**

ส่วนแบ่ง
ยอดขาย **54**





โครงการเซ็นทรัล

พญา

และโรงแรมฮิลตัน พญา



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พญา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พญา และโรงแรมฮิลตัน พญา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

โครงการเซ็นทรัล พญา	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1.อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนของ บริษัท ซีพีเอ็น พญา จำกัด (“ซีพีเอ็น พญา”) ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็น พญา สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว <p>ระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580)</p> <ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พญา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พญา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พญา และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พญา ซึ่งซีพีเอ็น พญา จำกัดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พญา
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,388 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	8,343 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	7,145 ล้านบาท



อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี

ร้อยละ **60.5**

(ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในปี 2563)

โรงแรมฮิลตัน พัทยา	
ลักษณะการลงทุน	<p>1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด)</p> <p>2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>ระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580)</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ได้ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา เป็นผู้กรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>จำนวนห้องพัก 304 ห้อง</p> <p>หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ</p>
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	3,947 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	3,452 ล้านบาท

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้อิสรณาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ CPNREIT ลูกจ้างและคู่สัญญาของกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ



อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

87.3



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่

100





โครงการอาคารสำนักงาน

เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส



ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบไปด้วย อาคารเอ สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารบี สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยชั้นใต้ดิน พื้นที่ชั้น G และชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคารเอ และอาคารบี พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 10 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND) พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณห้วยขวางถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	GLANDRT							
ลักษณะการลงทุน	<div>1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590) อันได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน</div> <div>2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุนคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590)</div> <div>3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ</div> <div>4. รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส</div>							
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 67.53 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด							
พื้นที่อาคาร	<div>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร</div> <div>พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 59,322 ตารางเมตร</div>							
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563							
ราคาที่เข้าลงทุน	5,847 ล้านบาท							
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่มรวม 567 ล้านบาท							
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน							
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<div>วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2563</div> <div>วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach)</div> <table><tr><th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr><tr><td>บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)</td><td>4,899</td></tr><tr><td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)</td><td>4,744</td></tr></table> <div>หมายเหตุ : Justice ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด</div>		ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	4,899	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	4,744
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)							
บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	4,899							
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	4,744							
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	6,113 ล้านบาท							
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	5,704 ล้านบาท							



อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ)

100



โครงสร้างค่าเช่า (ร้อยละ)

คงที่

100





โครงการอาคารสำนักงาน

ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์



ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 6 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 409 คัน โดยอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ ห้างมอลล์พระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	GLANDRT						
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) กรรมสิทธิ์ในสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ 						
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (สเตอร์ลิง) บริษัทย่อยของ GLAND						
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร						
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563						
ราคาที่เข้าลงทุน	1,583 ล้านบาท						
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่มรวม 174 ล้านบาท						
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน						
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<p>วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2563</p> <p>วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)</td><td>1,285</td></tr> <tr> <td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)</td><td>1,284</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : Justice ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด</p>	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	1,285	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	1,284
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)						
บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	1,285						
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	1,284						
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	1,673 ล้านบาท						
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	1,347 ล้านบาท						

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของแต่ละโครงการสามารถศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อการจัดหาประโยชน์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้ เฉลี่ยทั้งปี 2563 (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสำหรับปี 2563 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	82,961	94.2	994.2
เซ็นทรัล พระราม 3	36,477	96.5	527.3
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,656	99.2	779.4
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี	34,389	86.5	158.1
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	37,405	95.3	455.6
เซ็นทรัล พัทยา	29,388	95.9	333.1
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	59,322	87.3	391.6
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	18,527	100.0	166.5
รวม/เฉลี่ย	326,123	93.4	3,805.8
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง ²	60.5 ¹	235.3

หมายเหตุ : ¹ ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในปี 2563

² อยู่ระหว่างขอใบอนุญาตสำหรับ 304 ห้อง

การจัดหาผลประโยชน์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง

ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นทรัสต์พัฒนา GLAND สเตอริล และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัล พัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และกลุ่มเซ็นทรัล พัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ กลุ่ม เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 โดยที่ GLAND ถือ หุ้นในสเตอริลร้อยละ 99.99

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน ให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทน ในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและ พัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุ เป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สิน ประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ วิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการ ดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้า อย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการ สรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้าง ประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูล ตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้า เป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรม ส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูล จากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และ บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะ ดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสาร ถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการ สู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อ เพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจองรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนา และปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษา ภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้า ลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของ ทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมี ลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สิน ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง จะ จัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำ ทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้ บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของ ผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บ ค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษา และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและ พร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า พื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน และมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตรา ของยอดขายได้ของผู้เช่า (Consignment) สำหรับทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงาน สัญญาเช่าจะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่า แบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) ทั้งหมด

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed-Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการ ให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและ บริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ ผู้เช่าพื้นที่ที่มีรายได้ที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเข้าทำสัญญาว่าจะเป็น แบบ Fixed-Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของ ผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลาย ราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์) โดยลักษณะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการ เช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้มีคน เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังที่กล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็น องค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบ การเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละ ศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ เซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัดและบริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5.4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัท ที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตรา ค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน และเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่า อาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

โครงการที่มีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ จะเป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลัก คือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่ในกว่า 190 ประเทศทั่วโลก (ที่มา : Unilever Annual Report and Accounts 2019) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง มีการเช่าพื้นที่ ทั้งหมด 12,326 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ อนึ่ง สัญญาเช่า ช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะมีระยะเวลา เท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)

ทั้งนี้ ถึงแม้สัญญาเช่าช่วงที่ CPNREIT เข้าทำกับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วง ยังให้สิทธิ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ในการบอกเลิกสัญญาโดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและ การบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจริบเงินประกันตามสัญญา เช่าและสัญญาบริการแทนก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี หากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา เช่าช่วงดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ (รายเดียว หรือหลายราย) มาทดแทนยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่า หลักได้ทันที ซึ่งในกรณีนี้ CPNREIT อาจจำเป็นต้องต้องดัดแปลง พื้นที่เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยอื่นได้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและมีระยะเวลาในการ ดำเนินการ โดยในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว CPNREIT อาจไม่ สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนของ CPNREIT

อนึ่ง เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เป็น อาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและมีข้อได้เปรียบ เพราะตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่บริเวณถนนพระราม 9 และอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชน ที่สำคัญคือรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร ประกอบกับยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ได้ลงทุนตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ซึ่งหากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ประสงค์จะย้ายสถานที่เช่าก็อาจ มีต้นทุนในการดำเนินการ (Switching Cost) ที่ค่อนข้างสูง ด้วย เหตุผลดังกล่าว จึงอาจเป็นเหตุจูงใจที่จะทำให้ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ไม่ตัดสินใจย้ายสถานที่เช่าจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ไปยังสถานที่อื่น

ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

• ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีพื้นที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท โดยการประกอบธุรกิจของเซ็นทรัลพัฒนา แบ่งเป็น 6 กลุ่มธุรกิจคือ (1) ศูนย์การค้า (2) อาคารสำนักงาน (3) โรงแรม (4) อาคารที่พักอาศัย (5) ศูนย์อาหาร (6) การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 34 ซึ่งเป็นโครงการทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงในประเทศมาเลเซีย โดยเซ็นทรัลพัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้จ่ายที่ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนาควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลายรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ในการออกแบบและ

ตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัสต์สินทรัพย์โครงการศูนย์การค้า CPNREIT เข้าลงทุน/จะลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัสต์ดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัสต์สินทรัพย์มีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่ามอบคุณค่าที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	-
2. เซ็นทรัล รามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	-
3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	มีนาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
4. เซ็นทรัล มารินา	กรกฎาคม 2538	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
5. เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
6. เซ็นทรัล พระราม 3	ตุลาคม 2540	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
7. เซ็นทรัล บางนา	ธันวาคม 2544	-
8. เซ็นทรัล พระราม 2	ธันวาคม 2545	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
9. เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545	-
10. เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546	-
11. เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	-
12. เซ็นทรัล พัทยา	มกราคม 2552	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
13. เซ็นทรัล อุตรธานี	เมษายน 2552	-
14. เซ็นทรัล ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	-
15. เซ็นทรัล ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	-
16. เซ็นทรัล เชียงราย	มีนาคม 2554	-
17. เซ็นทรัล พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	-
18. เซ็นทรัล แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	-
19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
20. เซ็นทรัล ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
21. เซ็นทรัล อุบลราชธานี	เมษายน 2556	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
22. เซ็นทรัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	-
23. เซ็นทรัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	-
24. เซ็นทรัล สมุย	มีนาคม 2557	-
25. เซ็นทรัล ศาลายา	สิงหาคม 2557	-
26. เซ็นทรัล ระยอง	พฤษภาคม 2558	-
27. เซ็นทรัล ภูเก็ต	มิถุนายน 2558	-
28. เซ็นทรัล เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	-
29. เซ็นทรัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	-
30. เซ็นทรัล นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	-
31. เซ็นทรัล นครราชสีมา	พฤศจิกายน 2560	-
32. เซ็นทรัล มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	-
33. เซ็นทรัล ไอ-ชิตี้	มีนาคม 2562	-
34. เซ็นทรัล วิลเลจ	สิงหาคม 2562	-

ที่มา: รายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2563)

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

อาคารสำนักงาน	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	-
2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ	มีนาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
3. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี	มีนาคม 2549	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
4. บางนา	ธันวาคม 2544	-
5. เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเอส	พฤศจิกายน 2547	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNCG
6. แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	-
7. พระราม 9	ธันวาคม 2554	-

ที่มา: รายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2563)

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ CPNREIT มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับเซ็นทรัลพัฒนาก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนายังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ CPNREIT ได้ว่าจ้างเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการใช้พื้นที่เช่า (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุผลวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำปีเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช้างดงกล่าว

• ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นหรือจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงาน (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของ CPNREIT โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ CPNREIT ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของ CPNREIT ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูแลคว้น ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า
2. **ค่านายหน้า (Commission)** จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของ CPNREIT เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

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

ทั้งนี้ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วิดีโอวอลล์ (Video Wall) โลท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่านายหน้าตามที่เห็นสมควร

- 3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์** ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และ/หรือโครงการเช่าพื้นที่ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร
- 4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ CPNREIT ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของ CPNREIT เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)
- 5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
- 6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียม

วิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

• ประสพการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,500 ล้านบาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาเข้ามา

ถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทธา ร้อยละ 67.53 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561

สเตอร์ลิงก่อตั้งขึ้นในปี 2539 โดย ณ วันที่ 2 เมษายน 2562 (ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอร์ลิงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 99.99 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House

ปัจจุบันกลุ่ม GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยกลุ่ม GLAND มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ในกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	ธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กันยายน 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และหอประชุม	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบโครงการใหม่
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	
8. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีของ GLAND (ปี 2563)

นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่ CPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่ม GLAND ทั้งหมด โดย CPNREIT ได้แต่งตั้งให้ GLAND และสเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป อันจะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 99.99 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	กุมภาพันธ์ 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2559	-

ที่มา: รายงานประจำปีของ GLAND (ปี 2563)

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำสัญญาระหว่าง CPNREIT GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญา ตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์

ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

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

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

• ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

1. GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1.1 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากการเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากการเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือ

มาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

1.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

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

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. สเตอริลิ่ง

สเตอริลิ่งซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

2.1 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

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

2.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

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

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเข้าพักพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง GLAND และสเตอร์ลิง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ ได้ดำเนินการผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ GLAND และสเตอร์ลิง เพื่อสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

• รูปแบบของการจัดหาผลประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ในการนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว

ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

ข้อมูลกลุ่มฮิลตัน

- **ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)**

กลุ่มฮิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ จากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มฮิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 18 แบรนด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 6,300 แห่ง ใน 118 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องรวม 1,000,000 ห้อง (ที่มา : Hilton 2019 Annual Report และ Hilton Reports Third Quarter Results 2020)

- **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ไม่มี

- **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันจากฐานข้อมูลของ www.hiltonhotels.com/th_TH/ ในปัจจุบัน กลุ่มฮิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 12 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พัทยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 11 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพฯ เฟลินจิต	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน ภูเก็ต อาร์เคเดีย รีสอร์ท แอนด์ สปา	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสียหายที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มฮิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มฮิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและปฏิบัติตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

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

1. การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent)

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

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

1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

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

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

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

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสิ้นนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยา ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

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

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสิ้นนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าเช่าคงที่

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

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

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

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

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

2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด

สัญญาเช่าช่วงฉบับระหว่าง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๑ ละ 3 ปี ซึ่งค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่สำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 3 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent)

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

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

หมายเหตุ : ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และ CPNREIT ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา

2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ 1.2

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งสัดส่วนในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องตามที่ CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะตกลงกัน โดยมีรายละเอียดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สัญญาเช่าช่วงอาคารและสัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสิ่งหาหมัทรัพย์สิน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาคือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนา

สามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) การปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยการชำระค่าเช่าในส่วนที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย จะเริ่มชำระในไตรมาสที่พ้นเหตุการณ์อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันและเห็นว่าช่วงเวลาที่มีผู้เช่าใช้บริการลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) นี้ จะเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) จากเดิมที่จะเริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในช่วงปลายปี 2563 โดยได้เริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มเปิดดำเนินการแล้วบางส่วนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) กล่าวคือ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งเดือนที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) แล้วเสร็จ ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนการชำระค่าเช่าระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ที่เลื่อนชำระภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน โดยการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วง และไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2561	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2563
ค่าเช่าตามสัญญา¹			
ค่าเช่าคงที่ ²	210	217	225.0
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-
ค่าเช่ารวม	315	326	225.0
ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (renovation)			
ค่าเช่าคงที่	-	-	162.3
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	-
ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย			
ค่าเช่าคงที่	-	-	6.8
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	6.8
ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง³			
ค่าเช่าคงที่	210	274	235
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-
ค่าเช่ารวม	315	383	235

หมายเหตุ : ¹ เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

² เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจริง ซึ่งอาจแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกจากรายได้ค่าเช่าในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

³ รายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา

กรณีที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นราย

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี ซึ่งสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันมีอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทลสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๑ ละ 3 ปี

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายสำคัญ นอกจากนี้ ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พทยา ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

การกู้ยืมเงิน

1. เงินกู้ยืม

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 10,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 4,170 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 1,800 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<p>ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</p> <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</p>

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระหนี้สินให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทตรงจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 100 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้</p>
วงเงินกู้รวมทั้งหมด	วงเงินกู้รวมไม่เกิน 3,600 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<p>ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</p> <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</p>

2. หุ้นกู้

CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้รวม 4 ชุดเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่เบิกใช้ เงินกู้ยืม / วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ชำระเงินกู้ยืม / วันครบกำหนดไถ่ถอน	ระยะเวลา การกู้ยืม / อายุหุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลักประกัน	อันดับ เครดิต
CPNREIT212A	2,700	8 ก.พ. 62	8 ก.พ. 64	2 ปี	2.54	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT218A	2,650	17 ส.ค. 61	17 ส.ค. 64	3 ปี	2.70	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 62	8 ก.พ. 66	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 61	17 ส.ค. 71	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA ¹

หมายเหตุ : ¹ เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้มีการจ่ายคืนเงินกู้ตามสัญญาครบตามจำนวน ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่างนี้

จำนวนเงินกู้ ¹	8,524.0 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	14,510.7 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	71,577.2 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 32.2 ²
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

หมายเหตุ : ¹ CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเพื่อลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2563

² มูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยที่หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สัดส่วนการกู้ยืมเงินหลังการลงทุนจะมีมูลค่าประมาณร้อยละ 43.8



ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2563 หดตัวที่ร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ที่เติบโตร้อยละ 2.3) ถือว่าต่ำสุดในรอบ 22 ปี เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ในปี 2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมาก โดยเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจติดลบทั้งหมด ได้แก่ การส่งออกไทยติดลบร้อยละ 6.6 ถือว่าติดลบต่อเนื่องจากปี 2562 ที่ติดลบร้อยละ 3.3 โดยการนำเข้าสินค้าปี 2563 ติดลบร้อยละ 13.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนติดลบร้อยละ 1.0 และการลงทุนรวมติดลบร้อยละ 4.8 แบ่งเป็นการลงทุนภาคเอกชนติดลบร้อยละ 8.4 และการลงทุนภาครัฐที่ยังเติบโตร้อยละ 5.7 โดยมีเพียงการอุปโภคภาครัฐที่ยังขยายตัวร้อยละ 0.8

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 หนักมากที่สุด จากมาตรการล็อกดาวน์ปิดสถานที่ต่างๆ ทั้งห้างสรรพสินค้า โรงแรม สถานบันเทิง ผับบาร์ ร้านค้า และร้านอาหาร เป็นต้น และมาตรการจำกัดและควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของไทยเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคในช่วง COVID-19 รวมถึงการดำเนินมาตรการควบคุมและป้องกันโรคระบาดของภาครัฐทำให้การบริโภคในหมวดสินค้าคงทน กึ่งคงทนและหมวดบริการ เช่น การใช้จ่ายซื้อเสื้อผ้าและรองเท้า การใช้จ่ายในร้านอาหารและโรงแรม การใช้จ่ายเครื่องใช้แอลกอฮอล์ และการใช้จ่ายเพื่อค่าน้ำและค่าไฟฟ้า เป็นต้น ลดลงและมีรูปแบบเปลี่ยนไปเป็นการจับจ่ายใช้สอยออนไลน์มากขึ้น

เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ หลังจากมีมาตรการผ่อนคลายนในช่วงเดือนพฤษภาคม 2563 ซึ่งสามารถควบคุมและป้องกันการระบาดในประเทศได้แล้วนั้น การลงทุนของภาครัฐมีการเพิ่มวงเงินงบประมาณรายจ่าย พร้อมทั้งการเร่งเบิกจ่ายจากภาครัฐ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น โดยได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น มาตรการคนละครึ่ง มาตรการช้อปดีมีคืน และโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยมีจำนวนลดลงร้อยละ 83.2 แม้รัฐบาลจะพยายามกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านมาตรการต่าง ๆ เช่น การเพิ่มวันหยุดต่อเนื่อง มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ซึ่งมาตรการเหล่านี้ได้รับการตอบรับที่ดีในระดับหนึ่งเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยเป็นประเทศที่พึ่งพาต่างประเทศเป็นหลักทั้งการส่งออกและการท่องเที่ยว จึงส่งผลกระทบต่อภาคการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและทำให้ไม่สามารถดำเนินโครงการต่าง ๆ ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

นอกจากนั้น ยังมีเหตุการณ์เกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมือง เช่น การประท้วงหลายครั้งในช่วงไตรมาส 4 ประกอบกับการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการบริโภค การลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งการท่องเที่ยวภายในประเทศที่กำลังฟื้นตัว

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564

ความท้าทายในปี 2564 ที่เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญและอาจเป็นตัวฉุดรั้งเศรษฐกิจ ประกอบด้วย 1) การควบคุมการแพร่ระบาดและการป้องกันการกลับมาระบาดของรุนแรงภายในประเทศ 2) การรักษาบรรยากาศทางการเมืองภายในประเทศ 3) การดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว 4) การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ 5) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าเพื่อสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ 6) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน 7) การเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 8) การเตรียมมาตรการรองรับความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและการดูแลรายได้เกษตรกรและ 9) การติดตามและเตรียมการรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ในปี 2563 เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมค้าปลีกได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในประเทศไทย รวมทั้งในภูมิภาคและทั่วโลก โดยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนัก รวมถึงการค้าระหว่างประเทศ การบริโภค การลงทุน และรายได้ครัวเรือนเช่นเดียวกัน

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทยได้เติบโตอย่างสูงมาโดยตลอด โดยมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ความมั่งคั่งของกลุ่มประชากรระดับรายได้ปานกลางที่สูงขึ้น และจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ในขณะเดียวกันอุปทานของพื้นที่ตลาดค้าปลีกได้ขยายตามการเติบโตของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area หรือ NLA) ของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล*: Knight Frank) และมีพื้นที่ตลาดค้าปลีกทั่วประเทศมากกว่า 20 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล: การวิเคราะห์ข้อมูลของเซ็นทรัลพัฒนาร่วมกับบริษัท Jones Lang LaSalle หรือ JLL) อัตราการเติบโตของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี เกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ โดยมีข้อสังเกตดังนี้

1. ปรากฏการณ์ของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับภูมิภาค (Super Regional Suburban Malls)
2. ความนิยมของศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตีมอลล์ในชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยอย่างแน่นหนา
3. ความโดดเด่นของศูนย์การค้าซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมหรือมิกซ์ยูสที่มีขนาดใหญ่

อุปทานพื้นที่ NLA ของตลาดค้าปลีกและอัตราการเช่าพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างปี 2553-2563

ปี	พื้นที่ NLA ของตลาดค้าปลีก (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
2553	5.00	91.0
2554	5.75	91.7
2555	5.90	97.3
2556	6.00	96.0
2557	6.20	94.0
2558	6.80	93.0
2559	7.00	94.0
2560	7.20	93.0
2561	8.10	94.0
2562	8.30	93.0
2563	8.70	92.0

ที่มา : บทวิเคราะห์ของ Knight Frank ปี 2564

อุปทานพื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีขนาดเทียบเท่ากับเมืองหลวงในประเทศใกล้เคียง อาทิ กรุงมานิลา กรุงกัวลาลัมเปอร์ กรุงจาการ์ตา หรือแม้แต่กรุงปักกิ่ง แม้ว่าสถานการณ์พื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังไม่จัดว่าอยู่ในภาวะอุปทานล้นตลาดเมื่อเทียบกับเมืองที่เป็นจุดหมายปลายทางของการช้อปปิ้งระดับโลกอย่างฮ่องกงและสิงคโปร์ แต่การเพิ่มอุปทานยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวังเนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของการใช้จ่ายบริโภคและภาคการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลงในอนาคตระยะกลาง

ความหนาแน่นของพื้นที่ค้าปลีกต่อประชากรของเมืองสำคัญในเอเชีย

เมืองสำคัญในเอเชีย	พื้นที่ค้าปลีกต่อประชากร (ตร.ม.)
ฮ่องกง	1.52
สิงคโปร์	1.08
กัวลาลัมเปอร์	0.68
ปักกิ่ง	0.62
กรุงเทพฯ	0.6
มานิลา	0.5
จาการ์ตา	0.4

ที่มา : บทวิเคราะห์ของ Knight Frank ปี 2564

ในปี 2563 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมมีภาวะถดถอยอย่างมีนัยสำคัญ จากแนวโน้มการเลิกจ้างงานที่สูงขึ้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคได้ปรับตัวลดลงจากประมาณ 70 ในช่วงต้นปี 2563 มาอยู่จุดต่ำสุดในเดือนเมษายนที่ 47 ก่อนจะปรับตัวสูงขึ้นมาเล็กน้อยที่ 52 ในเดือนธันวาคม ในขณะที่ดัชนียอดขายปลีกมีการปรับตัวลดลงอย่างรุนแรงจาก 260 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 มาอยู่จุดต่ำสุดที่ 198 ในไตรมาส 2 ปี 2563 ก่อนจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ 240 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563

จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้อัตราเช่าพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 92 - 94 โดยในระยะสั้นอาจมีแนวโน้มปรับตัวลดลงเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดโรค COVID-19 ที่มีต่อกิจการหลายประเภทในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกอาจมีภาวะถดถอยในระยะสั้นจากอุปสงค์ตลาดที่ลดลง โดยคาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าจะปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 20 - 30 จากระดับปี 2562 เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลงจากในประเทศและต่างประเทศ รายได้ครัวเรือนที่ลดลง และภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกที่ไม่แน่นอนจากผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19

การแพร่ระบาดโรค COVID-19 ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภคให้หันมาใช้บริการผ่านช่องทางออนไลน์และอีคอมเมิร์ซมากขึ้น แม้ว่าขนาดตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยยังค่อนข้างเล็ก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 - 4 ของตลาดค้าปลีกโดยรวม แต่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงต่อไปในอนาคตก่อนจะถึงจุดอิ่มตัว เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ที่มีสัดส่วนตลาดอีคอมเมิร์ซมากกว่าร้อยละ 20 ของตลาดค้าปลีกในประเทศนั้น แสดงถึงความสำคัญที่ธุรกิจของเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องปรับตัวในสภาวะแวดล้อมที่มีความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและความโดดเด่นของตลาดค้าปลีกออนไลน์ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในตำแหน่งที่แข็งแกร่งในการรับมือการเปลี่ยนแปลงจากอิทธิพลช่องทางดิจิทัลที่กระทบต่อธุรกิจที่ดำเนินการแล้ว โดยเป็นผู้ริเริ่มการลงทุนในเทคโนโลยีและการผนึกพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อบุกเบิกสินค้าและบริการรูปแบบใหม่ที่ผสมผสานสุดยอดประสบการณ์ผ่านช่องทางออฟไลน์และออนไลน์ ขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจด้วยรูปแบบออมนีแชนเนลโดยกลยุทธ์ดิจิทัล ทั้งนี้ความสำเร็จของธุรกิจค้าปลีกในอนาคตจะขึ้นอยู่กับกรอบการประกอบการณ์ที่ดี แปลกใหม่ และสะดวกสบายผ่านทุกช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ โดยสร้างศูนย์การค้าในการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของลูกค้าทุกคนไม่ว่าจะเป็นการใช้ชีวิต ทำงาน พักผ่อนและเรียนรู้ก็ตาม

ในปี 2564 เซ็นทรัลพัฒนาเล็งเห็นโอกาสการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมค้าปลีก แม้ว่าอุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้นอีกมากกว่า 200,000 ตร.ม. ภายในปีก็ตาม โดยที่การใช้จ่ายและบริโภคในประเทศจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการฟื้นตัวของยอดขายปลีกในปี 2564 ประกอบกับมาตรการภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นการบริโภค และการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่จะช่วยสนับสนุนการบริโภคให้ขยายตัวขึ้น อย่างไรก็ตาม ในอนาคตระยะกลางยังคงมีแรงกดดันจากอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีต่ออุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ได้แก่

1. ผลกระทบภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคที่มีต่ออุปสงค์และอุปทานตลาดอาคารสำนักงาน

สถานการณ์การแพร่ระบาดโรค COVID-19 ส่งผลให้อุปสงค์ของผู้เช่าอาคารสำนักงานปรับตัวลดลง โดยมีแรงกดดันจากการลงทุนภาคเอกชนและการค้าที่ชะลอตัวลงรวมถึงอัตราว่างงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ในปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่สุทธิอาคารสำนักงานติดลบ (อัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราย้ายเข้า หรือ Negative Net Absorption) ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะการลงทุนภาคเอกชนจากในประเทศและต่างชาติที่หดตัวลง ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังคงทรงตัว โดยธุรกิจส่วนใหญ่มีการชะลอแผนขยายพื้นที่การทำงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายและป้องกันกระแสเงินสด โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการที่มีอัตราการว่างงานสูงถึงร้อยละ 2.0 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในประวัติการณ์ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย แม้ว่าการจ้างงานของกลุ่มพนักงานออฟฟิศ (White Collar) จะไม่ได้รับผลกระทบมาก แต่จากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้หลายองค์กรมีการปรับลดพื้นที่การใช้งานของอาคารสำนักงานไปตามลำดับ ซึ่งผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) ของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 11.0 ของพื้นที่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในปี 2564 จากการวิเคราะห์ของ JLL

ภาพรวมอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ ปี 2563 – 2568

ย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ	อุปทานตลาดอาคารสำนักงาน (ตร.ม.)
ลุมพินี	709,219
อื่นๆ	261,938
พระราม 9 - รัชดาภิเษก	101,181
บางนา - ตราด	100,567
สุขุมวิท	98,780
พหลโยธิน	84,738
สีลม/สาทร	69,059
สยาม - ปทุมวัน	63,051

อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอนาคตได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน โดยมีการชะลอการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานแห่งใหม่หรือเลื่อนแผนการพัฒนาออกไปอย่างไม่มีกำหนด จนกว่าสถานการณ์จะปรับตัวดีขึ้น ปัจจุบันพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีทั้งสิ้นกว่า 9 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 2.0 ในขณะที่อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอีก 5 ปีข้างหน้าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 1.1 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล: JLL) ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานมีความจำเป็นต้องผูกสัญญาเช่าล่วงหน้ากับผู้เช่าเป็นอย่างสูง เพื่อลดความเสี่ยงจากสภาวะอุปทานล้นตลาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ปี	การเพิ่มขึ้นของอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ	
	ย่านใจกลางเมือง (Prime)	ย่านชานเมือง (Non-prime)
2559	3.0	5.8
2560	3.1	5.8
2561	2.9	6.1
2562	3.0	6.2
2563	2.5	7.0
2564	2.5	7.2
2565	2.7	7.3
2566	3.1	7.4
2567	3.6	7.4
2568	3.8	7.4
2569	4.1	7.4

2. การปรับเปลี่ยนความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานและการบริการในสถานที่

สถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบทางอ้อมในภาพรวมของอุตสาหกรรม โดยมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ทำงานใน 2 แนวโน้มหลัก ได้แก่

1. การกระจายสถานที่ทำงานไปรอบ ๆ สถานที่ทำงานหลัก หรือในลักษณะเครือข่าย Hub and Spoke สำหรับผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่
2. บทบาทของเทคโนโลยีในการทำงาน โดยพนักงานสามารถทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) หรือในสถานที่อื่นใดก็ได้ ส่งผลให้ความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานรูปแบบดั้งเดิมนั้นลดลง

ในปี 2564 ยังคงเห็นแนวโน้มการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของหลายองค์กรให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานและสภาวะการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนไป จากอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตและอุปสงค์ที่มีแนวโน้มลดลงอาจเป็นแรงกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับต่ำต่อไปในระยะสั้น

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ฐานทางการเงิน และ ผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดต่อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อตลาดหุ้นและการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดหุ้นทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและ CPNREIT เท่านั้น

ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การประกาศพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ซึ่งภายใต้พระราชกำหนดดังกล่าว ศูนย์การค้าทั่วประเทศไทย รวมถึงทรัพย์สินที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุน และจะเข้าลงทุนทุกโครงการ ต้องหยุดการดำเนินงานชั่วคราว ระหว่างช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 นอกจากนี้ การมีมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้ส่ง

ผลกระทบต่อผู้ใช้บริการศูนย์การค้าและโรงแรมที่ CPNREIT เข้าลงทุนและจะเข้าลงทุน โดยจำนวนผู้ใช้บริการลดลงอย่างมาก และทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการในศูนย์การค้าลดลงเช่นกัน เป็นต้น จากสถานการณ์ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในปี 2563 โดยมีรายละเอียดตามที่เปิดเผยในฐานการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง แม้ว่ารายได้ของ CPNREIT จะลดลง อันเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 CPNREIT ยังมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี และคงความสามารถในการชำระภาระหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม โดย ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 32.2 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 31.1 อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenant)

ผลกระทบจากการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าวนี้อาจทำให้เกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ในสังคมทั่วไป โดยประชาชนได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของตนเพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสวมใส่หน้ากากอนามัยเมื่อออกนอกบ้านและเข้าใช้บริการสาธารณะที่ต่าง ๆ การเว้นระยะห่างทางสังคม การหลีกเลี่ยงสถานที่แออัด และการทำงานจากที่บ้าน เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงร้านค้า ร้านอาหาร หรือสถานบริการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการในการใช้พื้นที่สำนักงาน อย่างไรก็ตามเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT ได้มีการกำหนดมาตรการ “เซ็นทรัลสะอาด มั่นใจ” เพื่อตอบสนองฐานวิถีชีวิตใหม่ของสังคม ซึ่งประกอบด้วย 5 มาตรการแกนหลัก ได้แก่ (1) การคัดกรองอย่างเข้มงวด (Extra Screening) (2) มาตรการเว้นระยะห่างทุกจุด (Social Distancing) (3) การติดตามเพื่อความปลอดภัย (Safety Tracking) (4) การใส่ใจในความสะอาดทุกจุดสัมผัส (Deep Cleaning) และ (5) แนวทางการลดการสัมผัส (Touchless Experience) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนาบริหารงาน

ในสถานการณ์ดังกล่าวนี้ ทางกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาได้ออกมาตรการเยียวยาผลกระทบที่ผู้เช่าในพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ได้รับจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าและผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ ทั้งนี้ มาตรการเยียวยาโดยการให้ส่วนลดดังกล่าวจะช่วย

ลดภาระทางด้านค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเพื่อช่วยชดเชยกับรายได้ที่ลดลง อันจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย ในขณะเดียวกัน จะเป็นการรักษารายานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในครั้งนี้ CPNREIT จึงได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง เซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ในการกำหนดมาตรการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ได้แก่ การบริหารจัดการแผนการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ โดยปรับลดค่าใช้จ่ายแปรผัน (Variable Expense) อาทิ ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) บางส่วนตามระดับการปฏิบัติงานที่ลดลง และค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปตามจำนวนพนักงานที่สำนักงานลดลงจากนโยบายให้ทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นในสถานการณ์ปัจจุบัน อาทิ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ ตลอดจนมีการเจรจากับกับคู่ค้าเพื่อให้การดำเนินงานและเงื่อนไขต่าง ๆ สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่จำเป็นต้องใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการโรงแรมและผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมาก ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าช่วงงานระบบ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถพิจารณาใช้สิทธิในการเลื่อน และ/หรือยกเว้นการชำระค่าเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัยในช่วงดังกล่าวจนกว่าผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยจะสิ้นสุดลงได้ สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนในไตรมาส 1 ปี 2563 และใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในไตรมาส 4 ปี 2563 ซึ่งรายละเอียดปรากฏในฐานการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันเพื่อลดผลกระทบดังกล่าวโดยได้เร่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 ซึ่งระหว่างทำการปรับปรุง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระค่าเช่าของเดือนที่ทำการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ที่เลื่อนชำระภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ยังคงดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยังคงมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ดังนี้

ศูนย์การค้า จากการเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ โดยกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า และส่งผลสืบเนื่องต่อยอดขายสินค้าหรือผลประกอบการของผู้เช่า อันมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าตามลำดับ

อาคารสำนักงาน จากการเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ ซึ่งผู้เช่าหลายรายได้มีมาตรการการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ดังนั้น อาจส่งผลสืบเนื่องให้ผู้เช่าลดพื้นที่เช่า หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา อันมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าตามลำดับ

โรงแรม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เนื่องจากภาครัฐยังคงมีมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าช่วง

1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เกิดขึ้นและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และส่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเช่าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life)

ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

อนึ่ง จากการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ในสังคม โดยประชาชนได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของตนเพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสวมใส่หน้ากากอนามัยเมื่อออกนอกบ้านและเข้าใช้บริการสาธารณะที่ต่าง ๆ การเว้นระยะห่างทางสังคม และการหลีกเลี่ยงสถานที่แออัด เป็นต้น ซึ่งปัจจัยข้างต้นส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนและจะลงทุน โดย CPNREIT ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการดังต่อไปนี้

สำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน CPN ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT มีการกำหนดแผนแม่บท “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” เพื่อตอบสนองฐานวิถีชีวิตใหม่ของสังคม ด้วยซึ่งประกอบด้วย 5 มาตรการแกนหลัก ได้แก่ (1) การคัดกรองอย่างเข้มงวด (Extra Screening) (2) มาตรการเว้นระยะห่างทุกจุด (Social Distancing) (3) การติดตามเพื่อความปลอดภัย (Safety Tracking) (4) การใส่ใจในความสะอาดทุกจุดสัมผัส (Deep Cleaning) และ (5) แนวทางการลดการสัมผัส (Touchless Experience) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนาบริหารงาน เช่นเดียวกับ GLAND และสเตอร์ลิง ที่ได้ดำเนินการด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้เช่าและลูกค้าในการมาใช้บริการ

สำหรับโรงแรม ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้กำหนดมาตรการ “Hilton CleanStay” ซึ่งจะมีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าทุกท่านตั้งแต่ที่ก้าวเข้ามาภายในโรงแรมและตลอดระยะเวลาที่ใช้บริการ เพื่อให้มั่นใจถึงสุขอนามัยที่ดีของลูกค้าและพนักงาน เช่น การทำความสะอาดห้องพักและการฆ่าเชื้อบนพื้นผิวต่าง ๆ ภายในห้องพัก การทำความสะอาดพื้นที่สาธารณะโดยเฉพาะบริเวณที่มีการสัมผัสบ่อย เช่น ลิฟต์ และห้องน้ำ ในทุก ๆ ชั่วโมง และการเว้นระยะห่างระหว่างโต๊ะภายในห้องอาหารและห้องประชุม เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของการจอง CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

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

1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพายุทธศาสตร์ที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตันพัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความ

ชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มอิตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน มาทดแทน อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไร ลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ได้อย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมอิตัน พัทยา นั้น กลุ่มอิตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมอิตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรม อาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป จ้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาดับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอิตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม รายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมอิตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มอิตัน) จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาดับใหม่ หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 6 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง จนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น

ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจโรงแรม

1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินการธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินการธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินการธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอิตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผัดผ่อนชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา

โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการเซ็นทรัลพัฒนา ตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเซ็นทรัลพัฒนา จะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขหรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำความผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้ จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่าง เป็นสาระสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยการชำระค่าเช่าในส่วนที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย จะเริ่มชำระในไตรมาสที่พันเหตุการณ์อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบริหารจัดการผลกระทบต่อการค้าเงินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันและเห็นว่าช่วงเวลาที่มีผู้เช่าใช้บริการลดลงนี้ จะเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากเดิมที่จะเริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในช่วงปลายปี 2563 โดยได้เริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และทยอยเปิดให้บริการบางส่วนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563

1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญาหรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารต้องสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้นอกจากนี้ ผู้บริหารต้องสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำ

สัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหาพร้อมกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อการค้าปลีกของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เช่นทรพัฒน์ฯ ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ได้มีการกำหนดมาตรการการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าประกอบกับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยาผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษาสถานะผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

1.13 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด

1.14 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

1.15 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัยดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่ามาจ่ายค่าเช่าและค่าบริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ

ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจ่ายค่าเช่าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมสำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจ่ายค่าเช่าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจแก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยมผู้ประกอบกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ

ทั้งนี้ ในปี 2563 มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเริ่มปรับปรุงตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการบางส่วนตั้งแต่วันที่พฤศจิกายน 2563 และทำการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม ปี 2564

1.16 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

1.17 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน

1.18 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

1.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิก

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ CPNREIT ก็ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจากสัญญาเช่าที่ดิน ที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น CPNREIT จึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการประกันความเสี่ยงดังกล่าวดังนี้

ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพระราม 2”) มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับ CPNREIT ได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

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

1. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ให้สิทธิแก่ CPNREIT ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีการจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่ CPNREIT ทุก ๆ เดือน
3. เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการให้มีหลักประกันที่ CPNREIT ยอมรับได้ ในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ตราสารหนี้ เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี

4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีนโยบายในการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น เพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางธุรกิจต่ำ โดยมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น

5. เซ็นทรัลพัฒนาตกลงให้มีการรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่ CPNREIT ยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่เซ็นทรัลพัฒนามีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 หรือเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่ CPNREIT เห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิกเมื่อ CPNREIT ได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่ CPNREIT ยอมรับได้มาทดแทน

- ข) เซ็นทรัลพัฒนาได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระหว่างเซ็นทรัลพัฒนา กับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนต์สโตร์ จำกัด โดยกำหนดให้ CPNREIT สามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนต์สโตร์ จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนต์สโตร์ จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม CPNREIT ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคาร และสามารถใช้อำนาจจากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน และ CPNREIT ไม่ใช้สิทธิหรือไม่สามารถใช้อำนาจในการเข้าเป็น

คู่สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดิน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ ทาง CPNREIT จะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดินตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินที่จัดหาระหว่างผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลงจนเป็นเหตุให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าของที่ดินดังกล่าวยังคงมีภาระผูกพันและความรับผิดชอบตามกฎหมายที่จะต้องให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

1.20 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3”) นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนวนกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้ทั้งหมด

1.21 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

1.22 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พญา

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พญา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือโครงการเซ็นทรัล พญา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล พญา บีช) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พญา ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พญา เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พญา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัล พญา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พญา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พญา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พญา ในการให้ CPNREIT เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พญา หากซีพีเอ็น พญา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พญา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พญา CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พญา จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

1.23 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สกับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ในปัจจุบัน มีอัตราค่อนข้างสูง ดังนั้น ข้อจำกัดดังกล่าวจึงอาจไม่เป็นอุปสรรคต่อการจัดหาประโยชน์ในพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

1.24 ความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงิน

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.2 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเช่าทรัสต์พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย รวมถึง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ CPNREIT จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว CPNREIT จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.25 ความเสี่ยงจากการที่ เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์คือเซ็นทรัลพัฒนา โดย เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม

นโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT สำหรับวาระที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

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

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญ โดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

1.26 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานของ CPNREIT มีอัตราการเช่าลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น มีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้

บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของลูกค้า ผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนามีการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วน of ทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วน of ทรัพย์สินที่ GLAND หรือสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง CPNREIT กับ GLAND และ CPNREIT กับสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายใน

- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาคงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาคงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

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

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่

สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เช่า หรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่า ของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้ เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่ สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคล อื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการ ปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่า ภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่ สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่า โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่า โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนด ข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคล ที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและ ค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่ สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็น ลายลักษณ์อักษรทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอ และเห็นสมควร

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลาประมาณ 4 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2567) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนใน โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ หาก GLAND หรือ สเตอริจ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือ สเตอริจมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือ ให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่า พื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือ สเตอริจ ตกลงว่า GLAND หรือ สเตอริจ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือ สเตอริจจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับสิทธิในการ ปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนใน ทรัพย์สินดังกล่าว

1.27 ความเสี่ยงในโครงการเชิณกรล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์ จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วง ต่ออายุ) กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของ ที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT จะต้องรื้อถอน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการ รื้อถอนด้วย

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการ รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับ ภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะ ไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่า ที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกอง ทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจ เกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้งานเข้าออกสู่ทาง สาธารณะของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้าน ถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทาง เข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิ การใช้งานเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

(1) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคันดินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้า ออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็น เส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติ

ตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานคร อาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคันหินทางเท้าเพื่อ เปิดทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

(2) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีหนังสือ อนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่าน เข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ดี หาก รฟม. มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ใน การบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และ ความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้าไม่ว่า ทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก่ใจตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดิน ที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการ อนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาต ดังกล่าว หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ไม่สามารถใช้งานออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้ สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ ถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินส่วน ถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ รวมถึงบริวารของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้าออก และถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการอาจประสบ ความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคล อื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของ CPNREIT และทำให้ทาง เข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และ งานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ได้กำหนด หน้าที่ของ GLAND และสเตอร์ลิง ในการปฏิบัติ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสือ อนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ CPNREIT ผู้เช่าและ ผู้รับบริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอย และใช้ประโยชน์จากทางเข้าออกและทางสัญจรภายใน

โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสเตอร์ลิง มีหน้าที่ใน การบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้า ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ ประโยชน์ของ CPNREIT ตลอดระยะเวลาการเช่าของ CPNREIT ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการ บำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้ อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการ ดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดย ค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มี ลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการ ศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคาร สำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์ เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายใน โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและ แนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือพัฒนาโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก CPNREIT ดังนั้น CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของ โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่ คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อสภาพลักษณะของโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหา ผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการ ได้ยากขึ้น

2.3 ความเสี่ยงจากการถูกรื้อถอนที่ดิน

2.4 กรัฟฟิตีที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทาง กฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการ ก่อความไม่สงบ

2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

2.7 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สินหรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบถามอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ และ (21) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่า พื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องที่มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

3.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่าซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

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

นอกจากนี้ในอนาคตภาระภาษีของ CPNREIT และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก CPNREIT อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

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

4.6 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของธุรกิจที่เกี่ยวข้องในวงกว้าง ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ซึ่ง CPNREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และจะเข้าลงทุนในอนาคต ตลอดจนส่งผลให้สถานะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมออกไป

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเข้าลงทุนที่กำหนดไว้ CPNREIT จึงได้เข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 (โดยที่ค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระในปี 2568) โดยใช้แหล่งเงินทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในการนี้ เพื่อให้การดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่มีมติให้ลงทุนในทรัพย์สินตามลำดับต่อไปนี้ (1) โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา (2) โครงการเซ็นทรัล ลำปาง (3) โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และ (4) โครงการเซ็นทรัลอุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ขนาดการระดมทุนเพื่อการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง น่าจะมีความเหมาะสมกับสภาพตลาดทุน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ CPNREIT จำนวน 355,557,300 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท และ/หรือ เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งมีการเข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เพื่อปรับโครงสร้างทุนของ CPNREIT ให้มีความเหมาะสม และยังคงช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินของ CPNREIT จากการที่มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมในระดับค่อนข้างสูงกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมตามนโยบาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 CPNREIT มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมในกรณีที่ไม่มีรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 43.8 โดยภายหลังการเพิ่มทุนและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ คาดว่าจะเป็นประโยชน์แก่ CPNREIT โดยจะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 39.9 และจะทำให้ CPNREIT มีสภาพคล่องในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย (Debt Service) มากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินของ CPNREIT

อนึ่ง สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อสถานะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

4.9 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

- **CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าในงบการเงินของ CPNREIT สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)**

การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินจ่ายผู้ถือหน่วย (Distribution)

- **CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568**

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ดังนั้น CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าวในปี 2568 ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการระดมทุนให้เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเตรียมการสำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

(ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าว ในรายงานประจำปีของ CPNREIT การแจ้งในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปีของ CPNREIT และการเปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในส่วนข้อมูลรายบริษัท/หลักทรัพย์ หัวข้อเรื่อง นโยบายการลงทุน

นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจะเป็นอีกแหล่งเงินทุนที่ CPNREIT สามารถใช้สำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ได้ โดยที่สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS ไว้ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” (จัดอันดับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563) อีกทั้งภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างสิ้น CPNREIT จะมีขนาดฐานทรัพย์สินที่ใหญ่ขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินรวมของ CPNREIT ซึ่งมีมูลค่า 71,577 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

อย่างไรก็ดี หาก CPNREIT ต้องระดมทุนจากเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 สัดส่วนการกู้ยืมของ CPNREIT คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 52.6 ภายใต้สมมติฐานว่า ณ ช่วงเวลานั้น CPNREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยเงินกู้ยืมประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (2) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับโครงการปรับปรุงในปี 2564 และ (3) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ทั้งจำนวนสำหรับมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินเดิมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (2) มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 และ (3) มูลค่า

ทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ หากในปี 2568 CPNREIT ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) CPNREIT จะมีความสามารถในการระดมทุน โดยการกู้ยืมเงินลดลงจากที่ประมาณร้อยละ 52.6 ตามสมมติฐานข้างต้น เป็นอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 35.0 โดยใช้สมมติฐานเดียวกัน ด้วยเหตุดังกล่าว คาดว่า CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 16,638 ล้านบาท

อนึ่ง ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าทั้งหมดสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ได้อย่างเพียงพอ นั้น คู่สัญญาจะร่วมกันเจรจาเพื่อหาข้อตกลงสำหรับกรณีดังกล่าว และหากไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้ เซ็นทรัล พระราม 2 มีสิทธิบังคับหลักประกันการชำระค่าเช่าตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยมูลค่าหลักประกันมีวงเงินสูงสุด 1,800 ล้านบาท

- **ผลกระทบจากการที่ CPNREIT อาจมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568**

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ในการนี้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่า

สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT โดยจะมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ CPNREIT ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควรในราคาเดียวกับการเสนอขายผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ CPNREIT ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพิ่มเติมดังกล่าวในขณะนั้น เช่น การลดลงของสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) หรือ การลดลงของผลตอบแทนต่อหน่วย (Earning Dilution) โดยหากคำนวณผลกระทบจากจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่จะออกและเสนอขายในปี 2568 (สมมติฐานที่จำนวนหน่วยสูงสุดเท่ากับ 630 ล้านบาท) คาดว่าจะมีผลกระทบของการลดลงของสัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยเดิม (Dilution) ในปี 2568 สำหรับผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่จองซื้อหน่วยเพิ่มทุนในปี 2568 ประมาณร้อยละ 20 บนฐานของจำนวนหน่วยทรัสต์หลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้เท่ากับ 2,532.48 ล้านบาท (สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งนี้ที่จำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดเท่ากับ 320.00 ล้านบาท) รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่คาดว่าจะออกเพิ่มเติมในปี 2568 ดังกล่าว และไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงหลังจากนี้ถึงปี 2568 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจริงอาจน้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (ไม่เกิน 630 ล้านบาท) ดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมในขณะนั้นในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ร่วมกับแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์



ข้อพิพาท ทางกฎหมาย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการหรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ



เหตุการณ์ที่สำคัญ และข้อมูลสำคัญอื่น

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF
- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

ปี 2561

- วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว

ปี 2562

- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติ มาदान พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุดทะกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของ CPNREIT และมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CNREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งข่าวผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของ CPNREIT (<http://www.cpnreit.com/th>)
- วันที่ 9 ธันวาคม 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ ฟุตซี รัสเซล (FTSE Russell) ประกาศผลการทบทวนรายชื่อหลักทรัพย์ชุดใหม่ที่จะใช้ในการคำนวณ FTSE SET Index Series มีผลวันที่ 23 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป โดย CPNREIT ได้รับการคัดเลือกอยู่ใน FTSE SET Mid Cap Index

ปี 2563

- CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563
- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยจะเริ่มชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน - ธันวาคม 2563
- โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำทีละเฟส และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2564
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562



ข้อมูลสำคัญอื่น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นยกริสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 (“ที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562”) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 33,100 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
2. เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 1) และ/หรือ
3. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 1. และ/หรือ
4. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

เพื่อดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าวข้างต้น CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคาร สำนักงาน เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยได้ลงทุนแล้วเสร็จในโครงการดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ตามลำดับ) และได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งแหล่งเงินทุนทั้งหมดที่ใช้ลงทุนในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว มาจากเงินกู้ยืมทั้งหมด

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย เพื่อที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติ โดยที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 โดยแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นพร้อมกันนั้นมิได้ใช้บังคับแล้วเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ CPNREIT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์

เพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดตามแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 และวันที่ 10 มีนาคม 2563 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี สืบเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้สภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เลื่อนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ออกไปก่อน โดยได้ทำการแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แจ้งผลการอนุญาต ซึ่งมีผลให้การอนุญาตดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 สิงหาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน/จ. 36/2563 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ฉบับลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 โดยประกาศดังกล่าวกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตที่ไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 สามารถยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกไปอีก 6 เดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นขอขยายระยะเวลาตามประกาศดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ซึ่งทำให้ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์สิ้นสุดในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 แทน

เมื่อสภาวะการลงทุนโดยรวมในตลาดทุนมีทิศทางที่ฟื้นตัวที่ดีขึ้น และเพื่อให้การดำเนินการลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย (“หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน ซึ่งรวมกับเงินกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนไปลงทุนใน โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ/หรือ
 2. เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมที่ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่ง CPNREIT เข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ
 3. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ
 4. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT
- กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยจัดสรรตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 266,669,904 หน่วย ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้กับถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ CPNREIT ที่มีรายชื่อปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดอัตรา 8.2967 หน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 88,887,396 หน่วย ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ GLANDRT มีรายชื่อปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดอัตรา 5.6225 หน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือจองซื้อตามส่วนที่ 1 และ/หรือส่วนที่ 2 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)

โดยกำหนดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ในวันที่ 8-10 กุมภาพันธ์ 2564 และส่วนที่ 3 เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในวันที่ 11 และ 15-16 กุมภาพันธ์ 2564 และผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือนิติบุคคลที่เข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อที่นำเสนอใน Bookbuilding ในวันที่ 18 – 19 และ 22 กุมภาพันธ์ 2564

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำส่งแบบรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (F35-5) โดย CPNREIT ได้รับเงินสุทธิจากการเพิ่มทุนจำนวน 6,493,026,617.70 บาท รายละเอียดตามแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 และหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 355,557,300 หน่วย เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันที่ 2 มีนาคม 2564

ทั้งนี้ CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนข้างต้นเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เรียบร้อยในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา	โครงการเซ็นทรัล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	เลขที่ 319 ถนนสุขุมวิทซอยสาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่างาน ระบบ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่างาน ระบบ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ระยะเวลาการลงทุน	14 ปี 2 เดือน 6 วัน (ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2578)	20 ปี 9 เดือน 22 วัน (ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 16 ธันวาคม 2584)
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

อนึ่ง สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562



ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทุนชำระแล้ว	28,551,790,565	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.9049	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,212,476,700	หน่วย

2) ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	19.00	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	36.50	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	16.80	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ย	27.42	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	42,037,06	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	15,830.90	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	575,302.23	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562	29,701,187,572	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	28,043,980,974	บาท

3) การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 3 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่เฉลี่ยเงินคืน
1/2561	29 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2560	636,972,041.9	0.2879	9 มี.ค. 2561*	22 มี.ค. 2561
2/2563	1 เม.ย. – 30 ก.ย. 2563	464,620,107.0	0.2100	25 พ.ย. 2563	8 ธ.ค. 2563
3/2563	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2563	577,898,914.0	0.2612	23 ก.พ. 2564	5 มี.ค. 2564

หมายเหตุ : *วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุแห่งการลดทุน

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
1/2561	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพของทรัสต์ และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี มูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2/2563	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3/2563	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2. คราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT ปี 2561 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของ CPNREIT ในวงเงินไม่เกิน 16,250 ล้านบาท โดย CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ระยะยาวทั้งหมด 4 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ดังนี้

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				

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 10,040 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญของหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่ออกแบ่งออกเป็น 2 ชุดดังนี้ 1. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 2. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	จำนวนหน่วยที่เสนอขายรวมไม่เกิน 10,040,000 หน่วย โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 2,650,000 หน่วย ชุดที่ 2: 7,390,000 หน่วย

มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 10,040,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 2,650,000,000 บาท ชุดที่ 2: 7,390,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 3 ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: 10 ปี
วันออกหุ้นกู้	17 สิงหาคม 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 17 สิงหาคม 2564 หุ้นกู้ชุดที่ 2: 17 สิงหาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1: มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 ต่อปี โดยจำนวนดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ที่ต้องชำระในแต่ละงวดดอกเบี้ย ให้คำนวณจากเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 ปี มี 365 วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก ๆ 6 เดือน โดยผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ และวันที่ 17 สิงหาคม ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้แต่ละชุด โดยมีวันจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2562
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้รายใด ๆ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติและไม่ว่าเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้โดยตรงและทั่วไปของผู้ออกหุ้นกู้ที่ปราศจากเงื่อนไข ไม่มีประกัน และเป็นหนี้ไม่ด้อยสิทธิ โดยหนี้หุ้นกู้มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตนไม่น้อยกว่าสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้นำหุ้นกู้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 จำนวน 4,495 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญของหุ้นกุดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่ออกแบ่งออกเป็น 2 ชุดดังนี้ 1. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 2. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	จำนวนหน่วยที่เสนอขายรวมไม่เกิน 4,495,000 หน่วย โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 2,700,000 หน่วย ชุดที่ 2: 1,795,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 4,495,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 2,700,000,000 บาท ชุดที่ 2: 1,795,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 2 ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: 4 ปี
วันออกหุ้นกู้	8 กุมภาพันธ์ 2562
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 8 กุมภาพันธ์ 2564 หุ้นกู้ชุดที่ 2: 8 กุมภาพันธ์ 2566
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1: มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี โดยจำนวนดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ที่ต้องชำระในแต่ละงวดดอกเบี้ย ให้คำนวณจากเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 ปี มี 365 วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก ๆ 6 เดือน โดยผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ และวันที่ 8 สิงหาคม ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้แต่ละชุด โดยมีวันจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 8 สิงหาคม 2562
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้รายใด ๆ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติและไม่ว่าเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย

สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้โดยตรงและทั่วไปของผู้ถือหุ้นกู้ที่ปราศจากเงื่อนไข ไม่มีประกัน และเป็นหนี้ไม่ด้อยสิทธิ โดยหนี้หุ้นกู้มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตนไม่ด้อยกว่าสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ถือหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้นำหุ้นกู้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”

3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์ิเบิล	72,397,000	3.27
3	ธนาคาร ออมสิน	68,004,833	3.07
4	สำนักงานประกันสังคม	60,369,500	2.73
5	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	52,352,308	2.37
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	50,446,800	2.28
7	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	39,931,358	1.81
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	37,953,775	1.72
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเดนด ฟันด์	29,488,269	1.33
10	AIA COMPANY LIMITED-EQDP-D FUND 1	28,378,802	1.28
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		1,029,844,331	46.55
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		1,182,632,369	53.45
รวม		2,212,476,700	100.00

4. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์

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

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT
- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ CPNREIT ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจนำวงเงินกักเงินสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกักเงินสำรองไปรวมเพื่อการกักสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป โดยในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกักเงินสำรองดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท

2) ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

3) ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 3 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นใน รูปของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นใน รูปของการลดทุน	อัตราเงินประโยชน์ ตอบแทน / เงินให้ ผู้ถือหุ้นในรูปของการลด ทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
-	จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นในรูป ของการลดทุน	9 มีนาคม 2561	22 มีนาคม 2561	0.2879 ¹
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	24 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.4055
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 พฤศจิกายน 2561	4 ธันวาคม 2561	0.4157
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	12 มีนาคม 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	28 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.4055
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	0.4055
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	22 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	0.4060
1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	6 มีนาคม 2563	20 มีนาคม 2563	0.4060
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 ²	จ่ายเงินในรูปของ การลดทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ³				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ³	จ่ายเงินในรูปของ การลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612

หมายเหตุ

¹ มาจากผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 ของ CPNRF ก่อนการแปลงสภาพ และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

² เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้ และนำไปรวมในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

³ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมเกิดจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย และ 0.2612 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ



โครงสร้าง การจัดการ

• ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

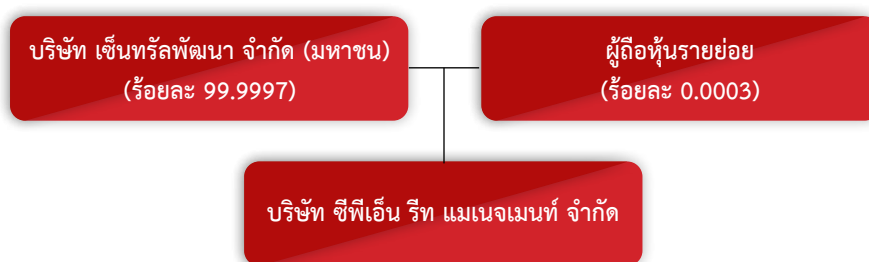
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	นางอวยพร พุตระกูล นายพงศกร เทียงธรรม นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

2. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมเอนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันของเซ็นทรัลพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือลัด จำกัด	(2) (6)	ไทย	44.0	44.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเอนิว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินที่พัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เลิร์นนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด (ชำระบัญชีเสร็จสิ้น)	(9)	ไทย	100.0	-
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	78.0	78.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະគុณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	-	50.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	56.0	56.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเตด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอรัลเชียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเตด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส.ซีดี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	-	50.0

ที่มา : งบการเงินของ เซ็นทรัลพัฒนา สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลักษณะธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด เซ็นทรัลพัฒนา มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้*

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	334,034,221	7.44
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	97,437,603	2.17
4	สำนักงานประกันสังคม	94,281,500	2.10
5	BBHISL NOMINEES LIMITED***	83,172,700	1.85
6	นาย นิติ โอสสถานเคราะห์	77,050,300	1.72
7	STATE STREET EUROPE LIMITED***	75,504,570	1.68
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	64,266,112	1.43
9	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	57,968,648	1.29
10	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	56,016,000	1.25

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

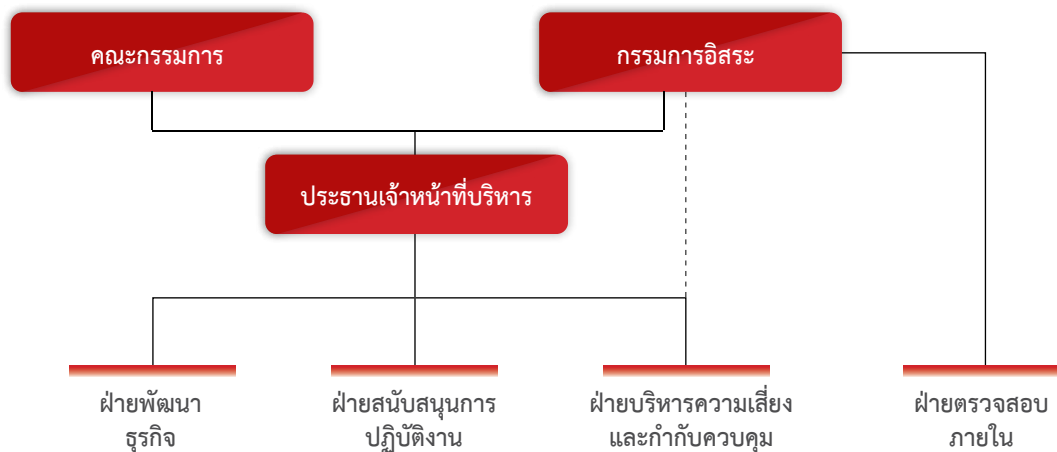
หมายเหตุ : * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

3. โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีโครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัท เอง) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการ CPNREIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1	<p>นางอวยพร พุตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, USAปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหงปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร</p> <p>ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร</p> <p>ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร</p> <p>ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร</p> <p>ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร</p>
2	<p>นายพงศกร เทียงธรรม กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, USA <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเชิลพาร์ทเนอร์ จำกัด</p> <p>ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited</p> <p>ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, บริษัทหลักทรัพย์ ไซรัส จำกัด (มหาชน))</p> <p>ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชิกโกแอดไวเซอร์ จำกัด</p> <p>ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok</p>
3	<p>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford, USAปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles, USA <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2561 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>
4	<p>นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2557 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>

4. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อ บริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และ ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับ ควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตาม นโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงาน ผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติ ต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความ สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการ บรรลุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทน กรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและ เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการ ตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอ คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึง กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการ บริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุม ในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะ ครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อ นำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่ง กรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

2. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- 1) พิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ นโยบาย การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ นโยบายการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไป ปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุน เพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแล เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาต ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไข เพิ่มเติม
- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการ ต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือ ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ขึ้น

- 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 และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคล

ภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

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

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาท หน้าที่ 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

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 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 เว้นแต่จะได้พ้นจากกรณีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 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 เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ 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) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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 ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และ

ความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

5. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการงานด้านการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารความเสี่ยง
 - (2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ CPNREIT
 - (3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (4) ความเพียงพอและประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของ CPNREIT รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ กฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	<p>นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana - Champaign ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2560 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2549 - 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวางแผนเชิงกลยุทธ์-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด</p>
2	<p>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> MSc Investment Management, City University, London, UK MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2562 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2558 - 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2556 - 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรคมนาคมไทย เอเจนต์ซิส จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2551 - 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2548 - 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)</p>

3	<p>นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> MSc Accounting and Finance, Leicester University, UK ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2560 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2554 – 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>
4	<p>นายพงษ์พันธุ์ กรณสุต ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2563 - 2564 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2561 - 2563 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2560 - 2561 ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</p> <p>ปี 2558 - 2560 ผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</p>

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 6 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	นางสาวพิริณี พริ้งสุลกะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2560) ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2548 – 2549)
	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรักษา การหัวหน้าฝ่ายงาน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 – 2562)
	นางสาวพลอยไพลิน เทียนสวัสดิ์ รองผู้อำนวยการ	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2561-2563)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 – 2560) เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นายพงษ์พันธุ์ วรรณสูตร ผู้อำนวยการ (ลาออกเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564)	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ปี 2561 – 2563) ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และอสังหาริมทรัพย์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (ปี 2560-2561) ผู้จัดการ กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (ปี 2558-2560)

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

- ที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์
 - 7) การปฏิบัติกรดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาผลกำไรในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ 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.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง 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 และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

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

1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT

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

2. บทบาทในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 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/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูลถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

- 2.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.9 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสบความสำเร็จ หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ 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 และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
 - 7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 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) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความผิดปกติอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลดจำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.3 ดำเนินการ และ/หรือจัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

5. การบริหารจัดการ

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

5.1 ฝ่ายพัฒนารูจิก

ฝ่ายพัฒนารูจิกมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2 ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

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

5.3 ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

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

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของ CPNREIT โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของ CPNREIT ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- 3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

5. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เพราะไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบัน ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT) ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิเชส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	19 กรกฎาคม 2537
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,244,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
โทรศัพท์	0-2667-5555
โทรสาร	0-2664-5593
เว็บไซต์	www.centralpattana.co.th

• โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นหรือโครงสร้างองค์กรของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ได้จากในเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

• รายชื่อกรรมการบริษัท และผู้บริหาร ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กรรมการบริษัท	
1. ดร.ศุภชัย พานิชภักดิ์	ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์
2. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
3. นายการุณ กิตติสถาพร	ประธานกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
5. นางโชติกา สวานานนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายวิวัฒน์ ชูติเชษฐพงศ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง

กรรมการบริษัท	
11. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
12. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการนโยบายความเสี่ยง

ผู้บริหาร	
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการนโยบายความเสี่ยง
2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุทธิรักษ์ จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
4. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒน์สกุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและโครงการ
6. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพยากร

1.2 GLAND

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000118
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	3 มีนาคม 2538
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 6,499,829,661 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
โทรศัพท์	0-2246-2323
โทรสาร	0-2247-1082
เว็บไซต์	www.grandcanalland.com

• โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นหรือโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com

• รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร GLAND ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กรรมการบริษัท	
1. นายสุทธิธรรม จิราวัฒน์	ประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายจรัส มงคลจันทร์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
4. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายวิทยา ชวนะนันท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) และประธานกรรมการจัดการ
7. นายปณิตติ มงคลกุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) และ ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8. นางสาวนพพร ติรวัฒนกุล	กรรมการ
9. นายสรสฤษฎ์ เย็นบำรุง	กรรมการ
ผู้บริหาร	
1. นางสาวภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการจัดการ
2. นางปณิดา สุขศรีตากุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการจัดการ
3. เรืออากาศเอกกรี เดชชัย	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และกรรมการจัดการ
4. นายสุรกิจ ธารธนานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน
5. นางสาวทิตยาภรณ์ เบญจภัทรเศรษฐ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน

1.3 สเตอร์ลิง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105539047078
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	22 เมษายน 2539
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์	0-2354-2301-4
โทรสาร	0-2354-2300

• รายชื่อกรรมการ สเตอร์ลิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กรรมการบริษัท	
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
2. นายปณิต มงคลกุล	กรรมการ
3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	กรรมการ
4. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	กรรมการ
5. นางปณิดา สุขศรีตากุล	กรรมการ

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

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

• ผู้เข้าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

1. ข้อมูลผู้เข้า

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เข้าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่จะอยู่ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก

- (1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใด ๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเข้าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง
- (2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง
- (4) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

• กรัสดิ

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

2. โครงสร้างการถือหุ้น



3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

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

5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องันัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้ในปัจจุบัน 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 รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผลหรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัท

- 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 และการ ประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ 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
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจาก 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 หรือละเว้น 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 ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความ ชัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์

23. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์ อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาต ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็น นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำ หลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือ ใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียน หลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือ ขาดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการ ให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

• บุคคลอื่น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลอ้างอิงมีดังต่อไปนี้

1. ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2677-2000

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

(1) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท

(2) ค่าบริการอื่นจำนวน 0.05 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวน 1.23 ล้านบาท

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2009-9999

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

1) ชื่อ	บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	สำนักงานใหญ่ เลขที่ 110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2513-1674-5
2) ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2247-4715-6, 0-2248-0116-7

4. ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์

1) ชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2777-7777
2) ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 999/9 อาคาร ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21 และ 25 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2658-6300

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 93/1 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2627-3443



การกำกับดูแล กองทรัสต์

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 พิจารณารับทราบ

หรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

1.2 ธุรกรรมสำคัญที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2563	26 ก.พ. 2563	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนใหม่	อนุมัติกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Book Close) เป็นวันที่ 27 ก.พ. 2563	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่ พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
2/2563	21 ก.พ. 2563	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2563¹ 	<ul style="list-style-type: none"> ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยละ 0.4060 บาท กำหนดจ่ายวันที่ 20 มี.ค. 2563 ให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2563 ในวันที่ 23 เม.ย. 2563 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่กำหนด
3/2563	13 พ.ค. 2563	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยละ 0.2707 บาท กำหนดจ่ายวันที่ 10 มิ.ย. 2563	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4/2563	14 ส.ค. 2563	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	เลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลประกอบการไตรมาส 2 ปี 2563 และนำไปคำนวณรวมพร้อมกับผลประกอบการไตรมาส 3 ปี 2563 แทน เนื่องจากมูลค่าประโยชน์ตอบแทนที่ต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
5/2563	10 พ.ย. 2563	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบการลดทุน ในอัตรา 0.2100 บาท/หน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 8 ธันวาคม 2563	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ : ¹ บริษัทฯ ได้แจ้งผ่านข่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 เรื่องแจ้งยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยกระดับความรุนแรงขึ้น สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศที่ สร.27/2563 ฉบับลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าในกรณีที่วาระการประชุมเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ได้

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

2.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

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

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

3. เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย

4. เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง 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 เป็นห้องที่ล็อกกุญแจหรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ

4. ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 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. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

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 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
- ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

- 3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 2) แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 3.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุนและ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป
โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร
รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดย
ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไป
ซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 3.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความ
เห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติ
ตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง

3.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน
ตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและ
อุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการ
ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ
ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้าน
การเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและ
การเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและ
สอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มี
การตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

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

1. พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะการ
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

เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

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

อัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

- ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อนสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีารรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
10. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น

11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่ กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่า ทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
 12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคา ที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว 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. สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 2. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่า แก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำการผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
 3. มีเงื่อนไขที่สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิก สัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิด เงื่อนไขของสัญญาเช่า
 4. มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 5. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นได้ก่อนบุคคลอื่นในราคา 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/หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน อื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สิน ที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือ คำประกัน และ/หรือสัญญาคำประกัน ตลอดจนการ จดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผย ต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เฟอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง 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 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเช่าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับภาระหนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ 4 ด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. 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. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

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

ประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา
- 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 3.3 กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- 3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นว่า มั่นใจว่าได้ผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์
- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหา-ริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เลียงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (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/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

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

3.6. กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3.7. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

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

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 ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ เช่น 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. สอบทานความสัมพัทธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 2. ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระค่าเช่าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
 3. สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 4. สุ่มตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางและโปร่งใส ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ
 5. สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 6. สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 7. สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
 8. จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

5.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อุบัติการณ์ทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จาก

ทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่า แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

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

เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 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 จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 2563 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 150.35 ล้านบาท

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นรายย่อยทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี - งบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ - แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี - รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - ตัวเลขมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (“NAV”) ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 1. การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์
 2. การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 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 เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วยังไม่ถึง 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

ทั้งนี้ ในปี 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ในวงกว้างและยกระดับความรุนแรงขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 และจัดส่งเอกสารแทนการจัดประชุม ซึ่งเป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.27/2563 ฉบับลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าในกรณีที่วาระการประชุมเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

หรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

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

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาวาระที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยง และกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

11. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.05 ล้านบาท





ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้จ้างงานอย่างเป็นธรรม 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 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

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

3. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า มีการมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอาคารรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

4. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

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



การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบเป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

กองทรัสต์ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่วางไว้

2) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายการที่เกินงบประมาณ และ/หรืองบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษที่สามารถตรวจสอบได้

3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้า ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผนกฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์จริง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการแบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ 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 ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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)



การป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ CPNREIT และดูแลผลประโยชน์ของ CPNREIT แม้ว่า CPNREIT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ CPNREIT จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPNREIT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่ CPNREIT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ CPNREIT ทั้งนี้ จะมีรายการระหว่าง CPNREIT และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง CPNREIT และ ทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าวต่อไปนี้

1. นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 26.69 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา และจะเป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3
เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่
ซีพีเอ็น พัทยา	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พัทยา

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	<ul style="list-style-type: none"> เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อดำเนินธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มบริษัท Central Department Store Group (CDG) , กลุ่มบริษัท Central Marketing Group (CMG), กลุ่มบริษัท Central Food Retail Group (CFG), กลุ่มบริษัท Central Hardlines Group (CHG), กลุ่มบริษัท Central Online Group (COL), กลุ่มบริษัท Central Hotels & Resorts (CHR) และกลุ่มบริษัท Central Restaurants Group (CRG) (ดูรายละเอียดได้ที่ www.centralgroup.com)
GLAND	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.53 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
สเตอร์ลิง	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอร์ลิง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (SCB)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
SCBAM	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของ CPNREIT เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย ได้แก่ ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ และซีพีเอ็น พทยา	เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	CPNREIT จัดหาประโยชน์จากโรงแรมฮิลตัน พทยา โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการเช่าช่วงอาคาร งานระบบ และเช่าอสังหาริมทรัพย์) แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล โดย CPNREIT ได้รับประโยชน์จากการปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สินในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ (fixed rent) และค่าเช่าแปรผัน (variable rent) จากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่ปรากฏในหัวข้อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	เนื่องจาก CPNREIT ไม่สามารถดำเนินการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมได้ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 CPNREIT จึงจำเป็นต้องให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พทยา แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อันก่อให้เกิดประโยชน์แก่ CPNREIT จากการที่ CPNREIT มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า / ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งในเขตเมืองพทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่ CPNREIT ซึ่งการเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568	เป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT
	เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุผลเนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ต่อเนื่องหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ โดยโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เป็นทรัพย์สินหลักประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อย 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของ CPNREIT โดยทำให้รายได้ของ CPNREIT ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันของ CPNREIT และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน 3) การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของ CPNREIT ในกรณีที่สิทธิการเช่า / เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT	<p>กรรมการและผู้บริหารของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของ CPNREIT เป็นอย่างดี ดังนั้น ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT</p> <p>ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานมานานกว่า 40 ปี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้เป็นอย่างดี</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี โดยเซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในประเทศไทย มานานกว่า 40 ปี รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนา ยังมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการศูนย์การค้ามาตั้งแต่เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มีความรู้ความเข้าใจ รวมถึงประสบการณ์ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี
GLAND	GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มาก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดี
	GLAND ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่และบริการดังกล่าวของ GLAND ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2563	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
สเตอร์ลิง	สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยสเตอร์ลิงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มาก่อน และสเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอย่างดี

**มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา**

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	456,431	309,871
GLAND	-	3,326
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	615,155	387,356
รายได้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	-	735
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	253	117
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	12,441	17,149
GLAND	-	46,321
สเตอร์ลิง	-	8,503
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,589	3,046
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	134,656	150,348
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	471,722	376,822
GLAND	-	18,733
สเตอร์ลิง	-	9,225
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	14,502	11,257
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,937	420

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	87,547	222,287
GLAND	-	443
สเตอร์ลิง	-	336
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	37,936	73,124
เจ้าหนี้การค้า		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	107,331	108,715
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	23,159	26,116
GLAND	-	10,455
สเตอร์ลิง	-	3,899
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	563	110
เจ้าหนี้อื่น		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11	274
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	5,716	7,334
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	18,263	18,456
GLAND	-	3,049
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	151,280	138,517
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	-	17,727,116
หนี้สินอื่น		
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	1,261	6,262
GLAND	-	77
สเตอร์ลิง	-	29
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,137	17,656

3. ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
SCB และบริษัทย่อย	SCB และบริษัทย่อยได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
SCBAM	SCBAM เป็นทรัสต์ของ CPNREIT	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจ การจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์
SCB	CPNREIT ได้กู้ยืมเงินจาก SCB และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวมาลงทุนในโครงการ เซ็นทรัล พญา และโรงแรมฮิลตัน พญา โดยอาจมีการเบิกเงินกู้ยืมก่อนบางส่วนและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจึงเบิกเงินกู้ยืมก้อนใหม่ โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญซึ่งรวมถึง อัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ CPNREIT ได้ตกลงกับ SCB	การกู้ยืมเงินเพื่อนำไปลงทุนในโครงการ เซ็นทรัล พญา และโรงแรมฮิลตัน พญา เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) และยังไม่เป็นการระดมเงินของการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับผู้ถือหุ้นเดิมอีกด้วย ซึ่งในกรณีที่ CPNREIT ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินรวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลกระทบในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution) ที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่แต่เพียงอย่างเดียว
	CPNREIT มีบัญชีเงินฝากกับ SCB	เป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
SCB และบริษัทย่อย	55,017	51,025
รายได้ดอกเบี้ย		
SCB	1,318	565
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
SCBAM	36,725	40,930
ต้นทุนทางการเงิน		
SCB	2,368	503

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายการเทียบเท่าเงินสด		
SCB	88,466	580,740
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
SCB	74	5,917
เจ้าหนี้อื่น		
SCBAM	6,316	7,091
SCB	62	130
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
SCB	26,866	26,866
หนี้สินอื่น		
SCB และบริษัทย่อย	1,924	1,910

นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT
 - ธุรกรรมที่ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดย CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นโยบายการกำกับการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



ฐานะการเงิน และผลการดำเนินการ

สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

รายได้

ปี 2563 CPNREIT มีรายได้รวม 4,069.6 ล้านบาท ลดลง 1,072.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.8 จากปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 4,041.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.9 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงน้อยกว่าส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าทั้งหมด และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี มีจำนวน 3,053.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.4 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่ารวมทั้ง 1,361.9 ล้านบาท และการเรียกเก็บรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลดลงร้อยละ 90.0 ตามพระราชบัญญัติการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 529.6 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนเมื่อต้นเดือนมีนาคม 2563
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจำนวนรวม 54.3 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรง 168.5 ล้านบาท นำไปปรับส่วนลดค่าเช่าให้ลดลงเป็น 1,193.4 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 218.2 ล้านบาท เป็นส่วนของรายได้ค่าเช่าคงที่เท่านั้น เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 - 20 ธันวาคม 2563 โดยได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่กลางเดือนพฤศจิกายน ประกอบกับธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ยอดจองห้องพักลดลงอย่างมาก ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าผันแปรในปี 2563 นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้บันทึกรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมตามวิธีเส้นตรงจำนวน 17.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมระบุว่า ในกรณีที่มีการปรับปรุงโรงแรมในรอบปีบัญชีใด ๆ ผู้เช่าช่วงสามารถเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีการปรับปรุงในระหว่างไตรมาสนั้น โดยผู้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่าดังกล่าวภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน โดยการชำระค่าเช่าจะไม่ส่ง

ผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้เช่าช่วง ดังนั้น CPNREIT ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2563 ออกไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับวันที่ 21 - 31 ธันวาคม 2563 ให้กับผู้เช่าช่วงเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม

รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 7.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.4 ตามสัดส่วนเงินฝากที่ลดลงและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และรายได้อื่นจำนวน 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากรายได้ค่าธรรมเนียมเพื่อคืนพื้นที่

ค่าใช้จ่าย

ปี 2563 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,532.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,146.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.8 จากปี 2562 เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสดจำนวน 1,121.3 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,410.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 เกิดจากการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 621.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.9 เป็นผลจากการดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และดำเนินการอย่างต่อเนื่องตลอดปี ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายในการตกแต่งและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้า (ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากสินทรัพย์เดิมลดลงร้อยละ 29.0 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการตกแต่งและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าลดลง)

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 404.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.2 ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าลดลงเนื่องจากรายได้ค่าเช่าสุทธิลดลง และค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Incentive Fee) ลดลงจากรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ลดลง ขณะที่ค่าคอมมิชชันในการจัดหาผู้เช่าไม่และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 124.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 150.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และค่าธรรมเนียมทรีดีจำนวน 40.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นหลัก นอกจากนี้ ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 592.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม 2563

ขณะที่ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 4.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.4 เนื่องจากบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ให้ส่วนลดร้อยละ 20 ในปี 2563 สำหรับค่าธรรมเนียมรายปีงานนายทะเบียนหลักทรัพย์สำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนใน SET เพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,537.5 ล้านบาท ลดลง 2,218.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.1 จาก 3,756.1 ล้านบาท ในปี 2562 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการเนื่องจากการช่วยเหลือร้านค้าผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า และการปิดปรับปรุงโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกทั้งผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อธุรกิจโรงแรม ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าผันแปรจากโรงแรมในปี 2563 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,121.3 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 239.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,418.9 ล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิสิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.7 ลดลง ร้อยละ 1.5 จากสิ้นปี 2562 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 20.8 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 11.9 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 37.8 ลดลงร้อยละ 35.4 จากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพิ่มเติม (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 65.4)

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 71,577.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24,890.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.3 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

1. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมจำนวน 68,269.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23,797.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.5 จากสิ้นปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 7,430.0 ล้านบาท และชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวน 350.0 ล้านบาท และการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 16,713.9 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2563 อย่างไรก็ตาม จากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 ทำให้เกิดรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนจำนวน 1,223.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,072.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เงินฝากประจำ และพันธบัตรรัฐบาล
3. ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ 644.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 221.7 จากสิ้นปีก่อนหน้า ประกอบด้วยลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 347.6 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 296.5 ล้านบาท
4. ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน 319.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.8 โดยกองทรัสต์ได้รับภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจำนวน 384.9 ล้านบาท ที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินในเดือนธันวาคม 2560 คืนในระหว่างปี และมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนเพิ่มขึ้น 378.2 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมีนาคม 2563

หนี้สินรวมจำนวน 43,533.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26,547.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 156.3 จาก ณ สิ้นปี 2562 เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าของสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 17,727.1 ล้านบาท เงินกู้ยืมเงินจำนวน 8,524.0 ล้านบาท เพื่อลงทุนในอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม และเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน และหนี้สินอื่นจำนวน 1,107.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 จากการบันทึกค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายสำหรับการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) เท่ากับร้อยละ 32.2

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 28,044.0 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.6753 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.4244 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT มีขาดทุนสะสมจำนวน 723.9 ล้านบาท เป็นผลจากการบันทึกรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน 1,223.6 ล้านบาท

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นกรีสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสภาพคล่อง โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่ของโรงแรม อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีต่อเนื่องเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมถึงรายได้ค่าเช่าค้างรับ และการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต ประกอบกับกองทรัสต์ CPNREIT บันทึกขาดทุนสะสมอันเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลประกอบการในปี 2563 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ปันผล	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2563	0.2707	10 มิ.ย. 2563
ลดทุน	1 เม.ย. – 30 ก.ย. 2563	0.2100	8 ธ.ค. 2563
ลดทุน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2563	0.2612	5 มี.ค. 2564

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	6,962.0	6,359.0	24,220.7
เซ็นทรัล พระราม 3	10,698.0	11,447.0	11,888.0
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี	5,678.0	5,216.0	4,226.0
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,658.0	10,655.0	10,287.0
เซ็นทรัล พัทยา	7,289.0	7,290.0	7,145.0
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,465.0	3,505.0	3,452.0
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	-	-	5,704.0
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	-	-	1,347.0
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	44,750.0	44,472.0	68,269.7
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	999.4	901.6	1,072.8
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	341.7	509.9	1,162.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	130.9	200.2	644.1
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	392.8	392.8	319.0
สินทรัพย์อื่น	235.0	210.4	109.5
รวมสินทรัพย์	46,849.8	46,687.0	71,577.2
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,543.6	1,583.6	1,664.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	17,727.1
เงินกู้ยืม	4,468.7	-	8,524.0
หุ้นกู้	10,030.4	14,524.1	14,510.7
หนี้สินอื่น	811.9	878.2	1,107.3
รวมหนี้สิน	16,854.6	16,985.8	43,533.2

หน่วย: ล้านบาท	วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.2	29,701.2	28,044.0
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย	29,016.4	29,016.4	28,551.8
บัญชีปรับสมดุล	216.1	216.1	216.1
กำไร(ขาดทุน)สะสม	762.7	468.7	(723.9)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.557	13.424	12.675

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,923.5	5,131.0	4,062.5	(20.8%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,912.0	5,111.2	4,041.1	(20.9%)
รายได้อื่น	11.5	19.7	21.3	8.0%
ดอกเบี้ยรับ	3.9	10.6	7.2	(32.4%)
รวมรายได้	4,927.3	5,141.6	4,069.6	(20.8%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	774.9	705.7	621.9	(11.9%)
ต้นทุนเช่าและบริการ	141.5	121.7	124.4	2.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	120.4	112.2	92.7	(17.4%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	513.0	471.7	404.8	(14.2%)
ดอกเบี้ยจ่าย	400.7	502.4	592.2	17.9%
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	1,121.3	100.0%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	174.0	177.4	196.7	10.9%
รวมค่าใช้จ่าย	1,349.6	1,385.5	2,532.1	82.8%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3,577.7	3,756.1	1,537.5	(59.1%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(3.3)	(0.8)	(9.7)	(1102.7%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	252.2	(435.7)	(1,223.2)	(180.8%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,826.6	3,319.6	304.6	(90.8%)
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	3,577.6	3,590.8	598.9	(83.3%)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.6170	1.6230	0.2707	(83.3%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	84.3%	86.2%	84.7%	(1.5%)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	72.7%	73.2%	37.8%	(35.4%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	72.7%	73.2%	65.4%	(7.8%)

ที่มา : งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่า

โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส (ร้อยละ)				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
เซ็นทรัล พระราม 2	251,182	82,961	95.5	94.6	94.1	94.0	94.1
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,477	96.6	97.0	96.8	96.3	95.8
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,656	99.4	99.1	99.2	99.3	99.3
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี	50,653	34,389	89.4	87.8	86.5	86.2	85.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,405	94.7	94.8	94.4	95.0	96.8
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	98.6	98.5	97.1	94.5	93.6
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	95,997	59,322 ²		94.1	89.4	84.3	81.8
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527		100.0	100.0	100.0	100.0
รวม/เฉลี่ย	928,526	326,123	95.4	95.1	93.8	92.6	92.2
โรงแรมอีสตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	83.9	61.1	ปิดปรับปรุง		57.2 ¹

หมายเหตุ :¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประมาณห้าราย

² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

³ ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

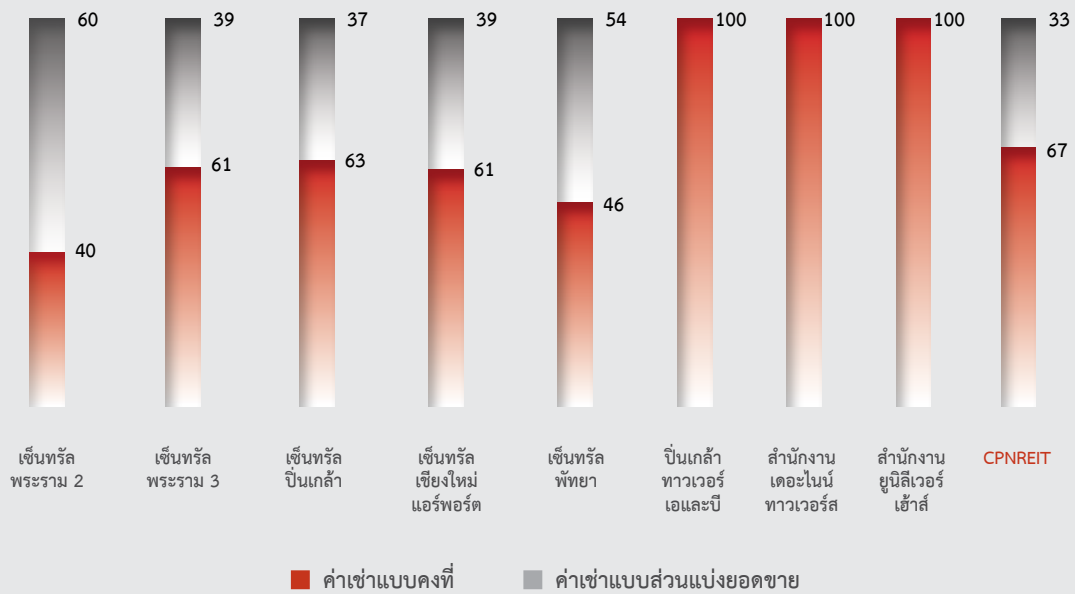
ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	170	21,618	60
เซ็นทรัล พระราม 3	61	8,178	37
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	31	4,523	23
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	32	9,959	34
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	61	7,046	28
เซ็นทรัล พัทยา	23	2,743	16
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	33	22,476	46
รวมทั้งหมด	411	76,543	39

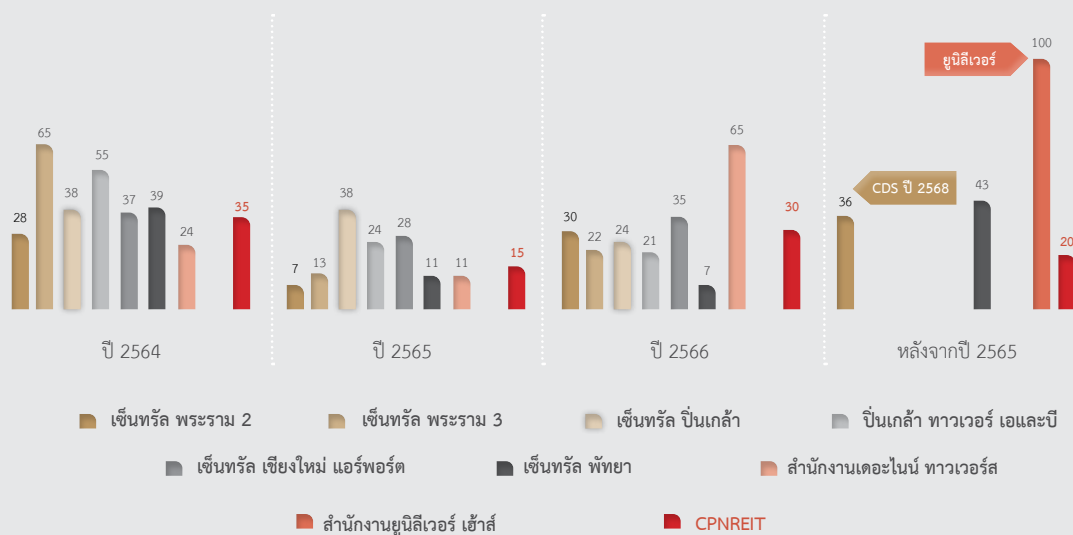
หมายเหตุ : ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ร้อยละ)



ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ร้อยละ)





รายงาน ความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์



สรุปสาระสำคัญ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา

1. บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ 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 โดยเป็นกองทรัสต์สินที่ อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์
3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต 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	: ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีผลสมบูรณ์

การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแข่งขันของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย
4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 ข้างต้น
5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้องค์กรทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญา
8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายและดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ

การลงทุนของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในการทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยทางตรงและโดยทางอ้อม โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนโดยทางตรง ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
 - 1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำ

หน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ไม่ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้วด้วย

- 1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. การลงทุนโดยทางอ้อม ซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.1 ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าทำให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
 - 2.3 ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
 - 2.3.1 การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้างต้น โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการค้าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- 2.3.2 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 ข้างต้น
- 2.3.3 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- 2.3.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ด้วย
- 2.3.5 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้กับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญา จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักโดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา
4. กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 4.1.1
- 4.1 ภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
- 4.1.1 เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ
 - 4.1.2 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกเนื่องจากมีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรม โดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร
 - (ข) อาจไม่สามารถรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นได้ โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ
- 4.1.3 เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. ปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ
- 4.1.4 เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ โดยไม่มีการชี้แจงเหตุผลสงสัยตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตามข้อ 4.1.2 หรือข้อ 4.1.3 นั้น
- 4.2 ภายในระยะเวลา 10 ปี ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
- 4.3 อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
- 4.4 เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 4.1 ข้อ 4.2 หรือข้อ 4.3 หลีกเลียงมิให้สำนักงาน 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 เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - 1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้
 - 2.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 2.1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมนั้น ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - 2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

1. กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยการขาย และ/หรือโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้

วิธีในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ มีระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 2.1 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้
 - 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม
 - 1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม
2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - 2.1 พันธบัตรรัฐบาล
 - 2.2 ตัวเงินค้ำประกัน
 - 2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - 2.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - 2.6 ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกันแล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
 - 2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - 2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมียุทธศาสตร์การลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - 2.7.3 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - 2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
 - 2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 2.9.1 Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - 2.9.2 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ 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.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
 - 3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 หุ้น

การจัดหาผลประโยชน์ของกองกรรสต์

1. กองกรรสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการ ในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองกรรสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองกรรสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
2. กองกรรสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองกรรสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
3. กองกรรสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองกรรสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองกรรสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองกรรสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
5. การจัดการกองกรรสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองกรรสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองกรรสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ผู้จัดการกองกรรสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองกรรสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกรรสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองกรรสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองกรรสต์ และในกรณีที่กองกรรสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและ

เงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองกรรสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองกรรสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองกรรสต์

1. กองกรรสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองกรรสต์และทรัพย์สินของกองกรรสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - 1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - 1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
 - 1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสต์
 - 1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - 1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - 1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองกรรสต์ หรือที่กองกรรสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองกรรสต์
 - 1.8 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองกรรสต์
 - 1.9 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองกรรสต์
 - 1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - 1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองกรรสต์
 - 1.12 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - 1.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองกรรสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองกรรสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งทอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีการดังต่อไปนี้

2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น

2.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

2.2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

2.2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามวิธีการในข้อ 2.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำเมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

3.3.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)

3.3.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

3.3.3 ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- 4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณี ที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถ ลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความ น่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการ จัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออก ตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่ง หมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืม เงิน
5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกอง ทรัสต์ดังต่อไปนี้
- 5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลง หลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดใน ประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกัน การชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็น เรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

การกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกอง ทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกอง ทรัสต์

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
 2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - 2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกอง ทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการ กองทรัสต์ด้วย
 - 2.3 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกอง ทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม ในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 2 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้ มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือ เชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการ ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

การอนุมัติตามข้อ 2 และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 3 จะกำหนดข้อยกเว้น สำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่าง ชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ หนังสือชี้ชวนก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่เกิน อัตราหรือมูลค่าที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และ/หรือการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกอง ทรัสต์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลง ในสัญญาที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่ตามเดิมหรือไม่เยี่ยงเก่าเดิม ซึ่งเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้ง สิทธิและการกระทำการฉบับที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ และลงนามกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ได้มี การลงทุนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

การกำรธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการ ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้น จะต้อง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้น แต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือ ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็น ธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบ ก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 3 โดยผู้รับประโยชน์ ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดใน ข้อ 4 ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่ เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุล ความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูล ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวน ที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 4

3. การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 3.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - 3.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - 3.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
5. ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2561

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ
 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
 6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของ ผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น
3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยชัดแจ้งถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. จะมีข้อจำกัดสิทธิในการรับผลตอบแทน โดยจะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1. หรือข้อ 2. เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- 5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้นนับแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
2. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่นับปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
3. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ลงมติว่า เป็นกรณีที่ไปปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือชักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
6. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8. ทริสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
9. ทริสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
10. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้
 - 13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
 - 15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - 15.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - 15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - 15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - 15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
16. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
 - 16.1 การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - 16.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - 16.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน

และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด 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 ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบ
21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 21.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

21.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

22. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้งหรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 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 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย
 - 26.2.1 ชื่อ นามสกุล สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - 26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - 26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
 - 26.2.6 การจำนำ/ เพิกถอนจำนอง/ การอายัด/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
 - 27.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
 - 27.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
 - 27.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

28. ภายใต้บังคับของข้อ 27. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาและการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
 - 6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 6.2 ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 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 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - 6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
 7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - 7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบสวน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - 10.1 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT
 - 10.2 งบการเงินของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
 - 10.3 รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 51/2555
 - 10.4 รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วย รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนชำระแล้ว
 11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นยกริสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 - 1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
 - 2) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นยกริสต์
3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นยกริสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 3.1 กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม
 - 3.2 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
4. การมอบฉันทะ
 - 4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ ผู้ถือหุ้นยกริสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่มอบฉันทะ

- 4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม
5. องค์ประชุม
 - 5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นยกริสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นยกริสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยกริสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
 - 5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ครั้งใดเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นยกริสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นยกริสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นยกริสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นยกริสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
6. ประธานที่ประชุมให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นคนแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน
7. วิธีการนับคะแนนเสียงให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
8. มติของผู้ถือหุ้นยกริสต์
 - 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นยกริสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (9) การเลิกกองทรัสต์

8.3 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย

9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น

หรือโดยให้เป็นไปตามแนวทางในประกาศที่ สร. 27/2563 และใช้ข้อความดังต่อไปนี้

1. ในการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง
2. ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามข้อ 1 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
 - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
 - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามวรรคหนึ่งและวรรคสองผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. ข้อความในข้อ 2. เรื่อง การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป และในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่มีผลทำให้ต้องมีการเลื่อนการประชุมสามัญประจำปี และ/หรือ ขยายระยะเวลาประชุมสามัญประจำปี และ/หรือยกเลิกการจัดประชุมสามัญประจำปี ให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามประกาศที่เกี่ยวข้องจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีสาระสำคัญของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือเรื่องที่เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว
2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในข้อ 1

การเลิกกองทรัสต์

1. เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์
 - 1.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
 - 1.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
 - 1.3 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.4 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
 - 1.5 เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้

2. การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีเป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์จนเสร็จสิ้น โดยให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- 2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- 2.2 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- 2.3 ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์

2.4 หนี้的其他

ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้

เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึง ทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในเบื้องต้น ภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จะแต่งตั้งศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ดังนี้

1. การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้ โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3. การโอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนด การโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกการซื้อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ງບການເງິນ





KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีคือการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ ตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 4 (ก) 5 และ 8	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณ และพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2564



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	1,072,799,128	901,642,042
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8, 13	68,269,714,006	44,472,000,000
รายการเทียบเท่าเงินสด	9, 13	1,162,096,779	509,938,079
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	13	644,432,310	204,016,177
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		319,032,642	392,805,277
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		27,765,708	25,645,742
สินทรัพย์อื่น		81,333,718	180,981,897
รวมสินทรัพย์		71,577,174,291	46,687,029,214
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	13	166,893,514	150,753,438
เจ้าหนี้อื่น	13	25,875,506	34,250,431
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		1,562,230	69,618,018
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		631,532,138	333,386,896
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		34,351,039	51,769,060
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	13	1,664,026,022	1,583,595,385
เงินกู้ยืม	10	8,524,033,460	-
หุ้นกู้	11	14,510,676,997	14,524,069,085
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	17,727,115,770	-
หนี้สินอื่น	13	247,126,641	238,399,329
รวมหนี้สิน		43,533,193,317	16,985,841,642
สินทรัพย์สุทธิ		28,043,980,974	29,701,187,572

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		28,551,790,565	29,016,410,672
ส่วนเกินทุน	14	216,092,989	216,092,989
กำไร (ขาดทุน) สะสม	15	(723,902,580)	468,683,911
สินทรัพย์สุทธิ		28,043,980,974	29,701,187,572
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.6753	13.4244
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,212,476,700	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สรุปงบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดง งบละเอียดเงินลงทุนใช้การ จัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
สิทธิการเช่าและเช่าร่วมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน								
จำนวน 8 โครงการ								
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2								
มีที่ดิน ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเช่า								
ส่วนปรับปรุงเชิงสิทธิการเช่า								
สินทรัพย์สิทธิการใช้								
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3								
มีที่ดิน ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเช่า								
ส่วนปรับปรุงเชิงสิทธิการเช่า								
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า								
มีที่ดิน ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเช่า								
ส่วนปรับปรุงเชิงสิทธิการเช่า								

หมายเหตุสรุปประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สรุปงบกระแสเงินสดเป็นลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทการลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งานตารางวา)	31 ธันวาคม 2563 (บาท)	มูลค่าเสื่อม (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2562 (บาท)	มูลค่าเสื่อม (ล้านบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต						
ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่						
ลักษณะที่ดิน สป.สิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่						
อาคารประกอบสร้าง ระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง คีลิ่ง และอุปกรณ์						
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
32-3-56.85						
10,494,000,000						
152,780						
37,585,193						
10,531,737,973						
10,287,000,000						
14.84						
10,514,231,725						
10,655,000,000						
23.48						
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช						
ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง						
จังหวัดชลบุรี						
ลักษณะที่ดิน สป.สิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช						
สิทธิการเช่าในนามระบบสาธารณูปโภค						
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
เครื่องตกแต่ง คีลิ่งและอุปกรณ์						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
4,892,299,492						
3,246,532,994						
176,123,198						
15,525,000						
12,355,680						
8,342,836,364						
7,145,000,000						
10.30						
8,338,332,971						
7,290,000,000						
16.07						
6. โครงการ โรงแรมฮิลตัน พัทยา						
ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง						
จังหวัดชลบุรี						
ลักษณะที่ดิน สป.สิทธิการเช่าโรงแรม หรืออาคารจอดรถ						
สิทธิการเช่าในนามระบบสาธารณูปโภค						
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
เครื่องตกแต่ง คีลิ่งและอุปกรณ์						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
1,501,667,006						
1,501,667,006						
2,192,500,508						
72,830,971						
72,830,971						
60,000,000						
119,557,000						
3,946,556,385						
3,452,000,000						
4.98						
3,826,998,485						
3,505,000,000						
7.72						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สรุปงบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล ไกรท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
8							
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีดังนี้ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าในระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		3,385,367,523	-	-			
		2,631,134,500	-	-			
		90,574,708	-	-			
		37,694	-	-			
		6,270,050	-	-			
		6,113,384,475	5,704,000,000	8.23		-	-
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิสแควร์ เอ็นวี							
มีดังนี้ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าในระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
		936,457,563	-	-			
		712,350,000	-	-			
		24,521,936	-	-			
		1,673,329,499	1,347,000,000	1.94		-	-
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		70,293,316,230	68,269,714,006	98.45	45,272,010,635	44,472,000,000	98.01





ນປະກອບຮາຍລະເຢັດເປັນລຸກຸ່

รื้อถอนเพื่อการลงทุในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
		เงินต้น (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทททไทยชนรัฐ							
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร อากาศสงเคราะห์	กรกฎาคม 2563	-	-	-	500,000,000	500,000,000*	
ธนาคาร อากาศสงเคราะห์	ธันวาคม 2564	300,000,000	300,000,000*	-	-	-	
พันธบัตร							
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มกราคม 2564	99,885,125	99,996,039	-	-	-	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2564	499,484,522	499,753,382	-	-	-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,071,141,780	1,072,799,128	1.55	900,351,789	901,642,042	1.99
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		71,364,458,010	69,342,513,134	100.00	46,172,362,424	45,373,642,042	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยข้างรับ

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	4,041,143,303	5,111,246,352
รายได้ค้คอกเบี้ย	13	7,172,751	10,609,643
รายได้อื่น	13	21,306,761	19,737,557
รวมรายได้		<u>4,069,622,815</u>	<u>5,141,593,552</u>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	150,348,220	134,656,099
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	40,929,730	36,724,663
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	4,163,600	5,168,150
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,276,000	811,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	404,779,959	471,721,962
ต้นทุนเช่าและบริการ	13	124,430,490	121,747,170
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	92,724,017	112,239,746
ต้นทุนทางการเงิน	13	1,713,429,657	502,414,489
รวมค่าใช้จ่าย		<u>2,532,081,673</u>	<u>1,385,483,279</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>1,537,541,142</u>	<u>3,756,110,273</u>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8	(9,720,156)	(808,196)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7, 8	(1,223,224,494)	(435,686,986)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		<u>(1,232,944,650)</u>	<u>(436,495,182)</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>304,596,492</u>	<u>3,319,615,091</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

หมายเหตุ 2563 2562

(บาท)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี

กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537,541,142	3,756,110,273
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1,232,944,650)	(436,495,182)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	304,596,492	3,319,615,091
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15 (1,497,182,983)	(3,613,638,200)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14 (464,620,107)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(1,657,206,598)	(294,023,109)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	29,701,187,572	29,995,210,681
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	28,043,980,974	29,701,187,572

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์

(มูลค่าหน่วยละ 13.1149 บาท)

หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		304,596,492	3,319,615,091
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7, 8	9,720,156	808,196
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	7, 8	1,223,224,494	435,686,986
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(2,333,687,370)	(1,849,042,165)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	2,165,012,315	1,957,072,506
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	(8,422,347,737)	(168,218,840)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	1,031,012	432,723
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(443,853,823)	(69,306,194)
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนลดลง		73,772,635	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(2,119,966)	(18,556,299)
สินทรัพย์อื่นลดลง		99,648,179	46,887,866
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น		16,140,076	11,459,331
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(8,374,925)	2,093,210
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายลดลง		(68,055,788)	(6,397,747)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		297,355,489	3,309,186
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(17,418,021)	(1,183,161)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		80,430,637	40,004,400
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		8,727,312	7,772,228
ดอกเบี้ยรับ		(7,172,751)	(10,609,643)
รับดอกเบี้ย		10,610,442	5,870,559
ต้นทุนทางการเงิน		1,713,429,657	502,414,489
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(5,299,331,485)	4,210,112,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

หมายเหตุ 2563 2562

(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	10	8,530,688,233	726,239,924
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	10	-	(5,204,716,579)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	10	(8,500,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	11	-	4,495,000,000
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	11	-	(4,592,888)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(5,960,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(602,934,958)	(440,133,202)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	(1,497,182,983)	(3,613,638,200)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(464,620,107)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		<u>5,951,490,185</u>	<u>(4,041,840,945)</u>
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		652,158,700	168,271,777
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		509,938,079	341,666,302
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>1,162,096,779</u>	<u>509,938,079</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	ความเสี่ยงทางการเงิน
7	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
9	รายการเทียบเท่าเงินสด
10	เงินกู้ยืม
11	หุ้นกู้
12	ค่าใช้จ่าย
13	รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
14	ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสม
15	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
18	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
20	การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์และมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักฐานบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงที่เป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3	การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า
หมายเหตุข้อ 4(จ)	สัญญาเช่า <ul style="list-style-type: none">• กองทรัสต์พิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่
หมายเหตุข้อ 5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
หมายเหตุข้อ 8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ – ข้อสมมติฐานหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่น่าเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ค)

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น	34
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(34)

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	36
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	34
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	34
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	1.80

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ค. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประเมินการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 7 8 และ 18

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(จ) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าไม่สามารถกำหนดได้ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าค้างรับ ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึง จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์ได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอื่นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคือจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าไม่รวมค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น สินทรัพย์ถูกวัดมูลค่าภายหลังตามนโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติสำหรับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ณ)

(ณ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่าเป็น “สภาพคล่อง” หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินใจว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอดัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ซ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ณ) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการค้อยค่าตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 4(ก) และข้อ 4(ง) กองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ฎ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฅ) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ค) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่างๆ ของกองทรัสต์ ดังนี้

ธุรกิจให้เช่าและบริการในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน

ในเดือนมีนาคม 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ เพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและศูนย์อาหาร (แบบซื้อกลับบ้าน) และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด และในเดือนพฤษภาคม 2563 ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจตามที่ส่วนงานราชการกำหนด

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าโดยถือเป็นสัญญาใหม่นับตั้งแต่วันที่ที่มีการให้ส่วนลดค่าเช่าและทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	3,872
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	169
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	4,041
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	1,369
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	1,538

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในเดือนเมษายน 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการโรงแรมของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวเพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งในระหว่างที่โรงแรมปิดให้บริการชั่วคราวนั้น ได้มีการดำเนินการปรับปรุงโรงแรมโดยเริ่มประมาณเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2563 และเปิดดำเนินการแล้ว

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์

ฝ่ายบริหารกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

เกินกำหนดชำระ

1 - 90 วัน

91 - 180 วัน

181 - 360 วัน

มากกว่า 360 วัน

รวม

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ

รวม

หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สุทธิ

ลูกหนี้รายได้
ค่าเช่าและบริการ
ค้างรับ

ค่าเพื่อผลขาดทุน
ด้านเครดิต
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(พันบาท)

31,688

-

206,135

136

57,643

52

27,211

100

25,375

171

348,052

459

296,484

355

644,891

(459)

644,432

(พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ยังไม่ครบกำหนดชำระ

เกินกำหนดชำระ

น้อยกว่า 3 เดือน

3 - 6 เดือน

6 - 12 เดือน

มากกว่า 12 เดือน

รวม

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ

รวม

หัก ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

สุทธิ

38,749

64,708

29,914

3,358

7,304

144,033

56,513

3,792

204,338

(322)

204,016

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	322
เพิ่มขึ้น	137
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	459

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริงย้อนหลัง อัตราเหล่านี้ขึ้นอยู่กับสเกลแฟกเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขีของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ของกองทรัสต์ตามมูลค่าบัญชีรวมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ				รวม
	มีอัตราดอกเบี้ย			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ย			
	อัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย		
	(ล้านบาท)				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	173	300	600	1,073
รายการเทียบเท่าเงินสด	662	-	500	1,162
เงินกู้ยืม	7,524	1,000	-	8,524
หุ้นกู้	-	14,511	-	14,511

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	402	500	-	902
รายการเทียบเท่าเงินสด	127	-	383	510
หุ้นกู้	-	14,524	-	14,524

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลดรวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	กระแสเงินสดตามสัญญา			
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือ		รวม
		น้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้า	167	167	-	167
เจ้าหนี้อื่น	26	26	-	26
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,664	683	981	1,664
เงินกู้ยืม	8,524	5,490	3,034	8,524
หุ้นกู้	14,511	5,349	9,179	14,528
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,727	6	25,833	25,839
	42,619	11,721	39,027	50,748

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	902	1,000
เพิ่มขึ้น	2,334	1,850
จำหน่าย	(2,165)	(1,957)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	8
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,073	902

8 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาชา ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาชา สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาชา อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1”) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) และ/หรือบริษัทย่อยของ CPN ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 48,560 ล้านบาท และแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2”) จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,430 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
4. อนุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 13,500 ล้านบาท และอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากแหล่งเงินกู้ส่วนหนึ่งอาจจะมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
5. อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าสำหรับ โครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) และ/หรือทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และ/หรือเพื่อการอื่นตามที่ระบุ ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านบาท โดยจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังนี้

- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือต่อประชาชนทั่วไป
6. อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังนี้
- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
 - ส่วนที่เหลือจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือต่อประชาชนทั่วไป
7. อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมกันไม่เกิน 13,500 ล้านบาท
8. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
- แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตามที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนแล้วเสร็จเป็นคราวๆ ไป
 - แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งข้อมูลอัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เบื้องต้น สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สรุปดังนี้

1. อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อ ตามรายชื่อที่ปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดเป็นอัตรา 4.4319 หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

2. อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ GLANDRT ที่มีสิทธิในการจองซื้อ ตามรายชื่อที่ปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดเป็นอัตรา 3.0034 หน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
3. ช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเบื้องต้น คือ ระหว่าง 32.00 บาทต่อหน่วย ถึง 33.00 บาทต่อหน่วย

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT แล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

- เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,780 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จำนวนเงิน 5,847 ล้านบาท และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวนเงิน 1,583 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เลื่อนระยะเวลาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานีออกไป ส่วนดำเนินการต่ออายุสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ยังคงตามกำหนดการเดิม

	หมายเหตุ	2563	2562
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		44,472	44,750
ซื้อ		2	4
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		431	164
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	3	34	-
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		7,780	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้		16,787	-
จำหน่าย		(1)	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(12)	(9)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(1,223)	(437)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		68,270	44,472
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562
		(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน			
รายได้ค่าเช่า		3,756	4,725
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า		124	122

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

โครงการ	2563	2562
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	802	(627)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	417	648
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	(999)	(485)
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	(386)	(8)
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	(149)	(5)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(173)	40
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	(409)	-
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	(326)	-
รวม	<u>(1,223)</u>	<u>(437)</u>

ตารางต่อไปนี้เป็นแสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมี
 นัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ การวัดมูลค่าธุรกรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่เฉลี่ย อัตราการเช่าและอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะถูกคิดลด โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ในส่วนของปัจจัยอื่นๆ การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	อัตราการใช้เฉลี่ย - อาคารศูนย์การค้า : 88% - 99% (2562: 97% - 99%) - อาคารสำนักงาน : 85% - 100% (2562: 89%) - โรงแรม : 50% (2562: 70%) อัตราค่าเช่า - อาคารศูนย์การค้า : 1,000 - 2,000 บาทต่อตารางเมตร (2562: 1,000 - 2,000 บาทต่อตารางเมตร) - อาคารสำนักงาน : 500 - 800 บาทต่อตารางเมตร (2562: 500 บาทต่อตารางเมตร) อัตราค่าห้องเฉลี่ย - โรงแรม: 6,700 บาทต่อตารางเมตร (2562: 6,500 บาทต่อตารางเมตร) อัตราดอกเบี้ยคิดลด - อาคารศูนย์การค้า : 9% - 11% (2562: 9.5% - 11%) - อาคารสำนักงาน : 9% - 11% (2562: 11%) - โรงแรม 9.5% (2562: 9.5%)	มูลค่าธุรกรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราดอกเบี้ยคิดลดลดลง (เพิ่มขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์บางสัญญาให้สิทธิกองทรัสต์ในการเลือกขยายอายุสัญญาเช่าภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ ในทางปฏิบัติกองทรัสต์จะพิจารณารวมสิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินงาน สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิที่ให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิเลือกโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิดังกล่าว กองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และกองทรัสต์จะทบทวนการประเมินว่ายังมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ หากมีเหตุการณ์สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์อย่างมีสาระสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

2562

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,121

-

ค่าเช่าจ่าย

-

10

ในปี 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินการธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

2562

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย

-

109

(ล้านบาท)

จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปีที่ 1	3,277
ปีที่ 2	1,883
ปีที่ 3	1,116
ปีที่ 4	256
ปีที่ 5	206
หลังจากปีที่ 5	2,238
รวม	8,976

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภายใน 1 ปี	3,093
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,315
รวม	7,408

9 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2563		2562	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ	500	-	383	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	581	0.125	88	0.375
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	12	0.050	39	0.250
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	69	0.100	-	-
รวม	1,162		510	

10 เงินกู้ยืม

		2563	2562
		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		6,985	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		1,539	-
รวม		8,524	-
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1			
วงเงินที่ ก	6,985	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และ งวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2			
วงเงิน ก1	1,000	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือน มีนาคม 2564 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ก3	389	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และ งวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ข	150	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือน ธันวาคม 2564 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
รวม	8,524		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.45 - 1.83 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	-	4,469
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(9)	-
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	2	10
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	8,531	726
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	-	(5,205)
ยอดคงเหลือปลายปี	8,524	-

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 6,991.50 ล้านบาท และ 1,539 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 6,231 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้ และใช้เบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	5,490	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,078	-
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	1,956	-
รวม	8,524	-

11 หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบ กำหนดไถ่ถอน	2563	2562
			(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน	2.70	17 ส.ค. 2564	2,645	2,649
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2561 ไม่มีหลักประกัน	3.80	17 ส.ค. 2571	7,379	7,383
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน	2.54	8 ก.พ. 2564	2,695	2,698
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2562 ไม่มีหลักประกัน	3.30	8 ก.พ. 2566	1,792	1,794
รวม			14,511	14,524

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 และ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตามลำดับ

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	14,524	10,030
บวก ออกหุ้นกู้	-	4,495
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตถบัญญัติ	(17)	(4)
	14,507	14,521
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	4	3
ยอดคงเหลือปลายปี	14,511	14,524

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	5,349	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,794	7,141
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,385	7,383
รวม	<u>14,528</u>	<u>14,524</u>

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทราสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

13 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2562: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
มีดังต่อไปนี้

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	309,871	456,431	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
และบริษัทย่อย	51,025	55,017	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด			ราคาลดโดยขึ้นอยู่กับทำเล
(มหาชน)	3,326	-	จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	387,356	615,155	การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ
รวม	751,578	1,126,603	ประเภทของการเช่า

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	565	1,318	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	735	-	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	117	253	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น
รวม	852	253	ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์			
จำกัด	150,348	134,656	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ไทยพาณิชย์ จำกัด	40,930	36,725	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	376,822	471,722	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด			
(มหาชน)	18,733	-	
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	9,225	-	
รวม	404,780	471,722	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ต้นทุนเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	17,149	12,441	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด			
(มหาชน)	46,321	-	
บริษัท สเตอริล อีคิวตี้ จำกัด	8,503	-	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,046	3,589	
รวม	<u>75,019</u>	<u>16,030</u>	ราคาตลาด

ค่าใช้จ่ายอื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด			
(มหาชน) และบริษัทย่อย	11,257	14,502	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	420	1,937	
รวม	<u>11,677</u>	<u>16,439</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<u>503</u>	<u>2,368</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	<u>7,051,000</u>	<u>-</u>
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<u>580,840</u>	<u>88,466</u>

	2563	2562
	(พันบาท)	
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	222,286	87,547
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,917	74
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	443	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	336	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	73,124	37,936
รวม	302,106	125,557
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	108,715	107,331
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	26,116	23,159
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	10,455	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	3,899	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	110	563
รวม	149,295	131,053
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,091	6,316
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	274	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	130	62
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	7,334	5,716
รวม	14,829	12,105
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	26,866	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	18,456	18,263
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	3,049	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	138,517	151,280
รวม	186,888	196,409

2563

2562

(พันบาท)

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

17,727,116

-

หนี้สินอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

6,262

1,261

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1,910

1,924

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

77

-

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

29

-

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

17,656

14,137

รวม**25,934****17,322****14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและกำไรสะสม**

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้คำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2100 บาท เป็นจำนวนเงิน 464.62 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2563 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	2563			2562		
	มูลค่า	จำนวน		มูลค่า	จำนวน	
	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	13.1149	2,212	29,016	13.1149	2,212	29,016
หัก การลดทุนหน่วย						
ทรัสต์ของ						
กองทรัสต์	(0.2100)	2,212	(464)	-	-	-
หน่วยทรัสต์ปลายปี		<u>2,212</u>	<u>28,552</u>		<u>2,212</u>	<u>29,016</u>

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	469	763
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537	3,756
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(10)	(1)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,223)	(436)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,497)	(3,613)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>(724)</u>	<u>469</u>

15 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
4. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2563			
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.4060	898
13 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.2707	599
รวม			1,497
ปี 2562			
26 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.4163	921
14 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.4055	897
8 สิงหาคม 2562	1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	0.4055	897
8 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.4060	899
รวม			3,614

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 11,722 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2562: จำนวน 3,474 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 11.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวัดการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานี้

18 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	68,270	68,270
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	1,073	-	1,073
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	44,472	44,472
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	902	-	902

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.2612 บาท เป็นจำนวนเงิน 577.90 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินกู้ระยะสั้นเป็นจำนวนเงิน 2,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ CPNREIT และ GLANDRT ในวันที่ 8 - 10 กุมภาพันธ์ 2564 และเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในวันที่ 11 และ 15 - 16 กุมภาพันธ์ 2564 ทั้งนี้เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการเซ็นทรัลมารีนาและโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง และจ่ายคืนเงินกู้ยืมที่ใช้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

20 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินปี 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดประเภทรายการอื่นที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

		2562	
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (ล้านบาท)	หลังจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	144	60	204
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	(4)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	26	26
สินทรัพย์อื่น	263	(82)	181
		<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า



บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

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